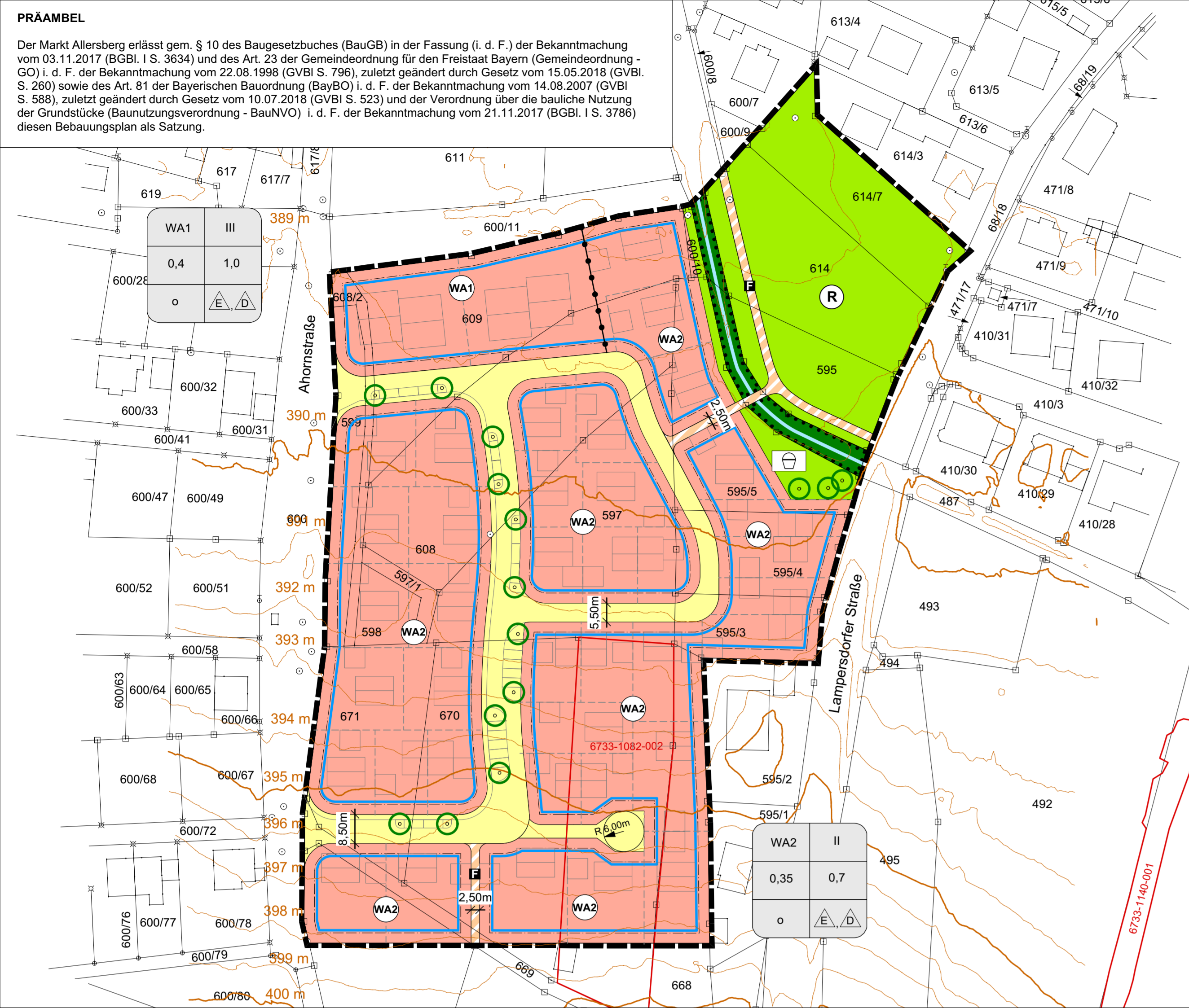


Der Markt Allersberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2019 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschöß ist nur im Dachgeschöß oder als Staffelgeschoss zulässig (von der südlichen Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt)
Im WA 2: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: Im WA 1: 0,4. Im WA 2 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass Überschreitungen durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden können, wenn bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche begründet werden.
 - 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: Im WA 1: 0,8., Im WA 2 1,0. (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im WA 1 darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschöß 8,50 m, die Gebäudehöhe 9,0 m betragen. Bei Gebäuden mit Satteldach Wandhöhe bis 7,0 m, Firsthöhe bis 11,5 m.
Im WA 2 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zelt Dach bzw. Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B und D) und beim Pultdach max. 5,50 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C) betragen. Die Firsthöhe beträgt beim Regelbeispiel A max. 9,0 m, beim Regelbeispiel B und C 8,00 m. Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen

Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkröniger Laubb Baum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- 4.2 Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.
- 4.3 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Mahd des Grünlands zulässig.
- 4.4 Die im Bereich des Streuobstbestandes vorhandenen Höhlenbäume sind als Baumstumpf mit Baumhöhlen in den Bereich der öffentlichen Grünflächen am Wachtgraben zu versetzen. Diese Maßnahme ist im Winterhalbjahr vor Durchführung der Baumaßnahme unter ökologischer Baubegleitung umzusetzen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen

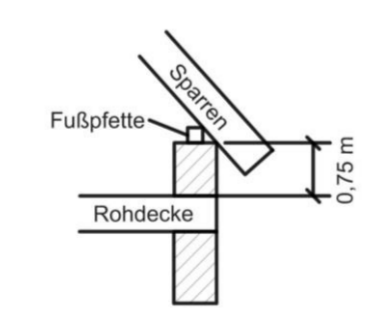
1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform

An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
Kniestock bei E+D max. 0,75 m bis Unterkante Fußflette, siehe Skizze.
 - 1.2 Dachform

Im WA 1 nur Satteldach oder Staffelgeschöß mit Flachdach oder flachem Pultdach.
Im WA 2 Symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, Flachdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe max. 75 cm, am Ortgang max. 40 cm.
 - 1.3 Dachneigung

Die Neigung muss bei E+D zwischen 30° und 48° (Regelbeispiel A) bzw. zwischen 5° und 22° bei den Regelbeispielen B und C betragen. Flachdach 0-4°.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Gauben sind nur beim Regelbeispiel A (E+D) zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtbreite darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m zum First 1,0m.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), (s. Nutzungsschablone)
 - z.B. 0,7 Geschößflächenzahl (GFZ), (s. Nutzungsschablone)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (s. Nutzungsschablone)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentlicher Fußweg
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
- 6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Graben
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

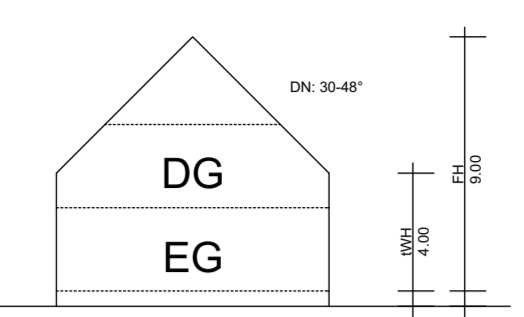
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotope lt. amtll. Kartierung LFU mit Nummer
- Höhen in m ü. NN
- mögliche Parzellierung
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise	HausTyp

Nutzungsschablone

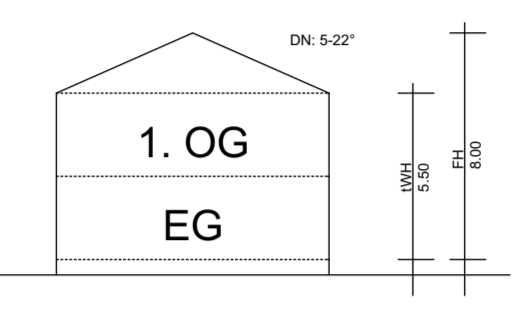
Regelbeispiel A (WA2):

EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



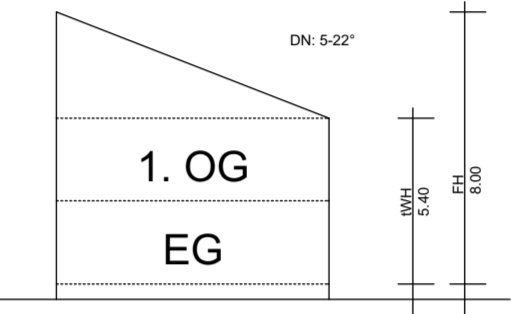
Regelbeispiel B (WA2):

EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



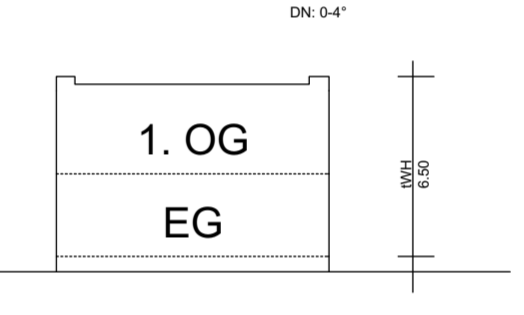
Regelbeispiel C (WA2):

EG + 1.OG; PD, 5°- 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel D (WA2):

EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Allersberg, den

.....
Daniel Homdasch
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Allersberg, den

.....
Daniel Homdasch
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Markt Allersberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 30 "Im Keinzel II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / cz / ao
datum: 15.07.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

