SATZUNG

Die Gemeinde Spardorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728)der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung für den Bereich Am Tennenbach Fl.Nm. 152/31, 152/32 und 152/21 als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

3. Mindestbaugrundstückgröße, Anzahl der Wohnungen

3.1 Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3.2 Die Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden beträgt 350 m².

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

4.2 Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 4,8 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der von der Geländeoberfläche bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

4.3 Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 9,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:
Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m, Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Stellplätze mit einer Grundfläche von bis zu 25 m², freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a) BayBO mit einer Höhe von bis zu 10,0 m sowie Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sowie untergeordnete Bauteile und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.

5.3 Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Dachformen: zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen und/oder Horizontalen gegeneinander verschoben angeordnet sind.

6.2 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 22° bis 45° bezogen auf die Horizontale auszubilden.

6.3 Dachaufbauten:

6.3.1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Daches des Hauptgebäudes von mindestens 28 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Zulässig sind ausschließlich Zwerchgiebel und Dachgauben.

6.3.2 Dachaufbauten sind mit einem Satteldach auszuführen.

6.3.3 Die Anzahl der Dachaufbauten je Wohngebäude wird auf drei beschränkt.

6.3.4 Die Gesamtbreite der zulässigen Dachaufbauten darf je Dachfläche eine Breite von 1/3 der darunterliegenden Breite der Fassade nicht überschreiten.

6.3.5 Die Breite von Dachgauben darf eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

6.3.6 Die Breite von Zwerchgiebeln darf eine Breite von 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

6.3.7 Dachaufbauten sind spiegelsymmetrisch auf der Dachfläche anzuordnen, gespiegelt an einer vertikalen Ebene, die den Dachfirst und die Traufe in ihren Mittelpunkten schneidet.

6.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.5 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

6.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaikmodule - auch in Kombination mit Dachbegrünung – zulässig und werden empfohlen.

6.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckung ausschließlich Ziegelpfannen oder Betondachsteine in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) zulässig.

6.8 Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzugleichen oder als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden.

7. Grünordnung

7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

7.2 Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel über 10 cm Höhe sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.3 Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 300m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen sowie zu erhalten Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Nicht zwingend zu fällende Gehölze können auf das Pflanzmaß angerechnet werden.

7.5 Für die anzupflanzenden Gehölze nach Textlicher Festsetzung Nr. 7.4 gelten die Mindestpflanzqualitäten der unter den Hinweisen angeführten Artenliste.

7.6 Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigstellung erfolgen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Fl. Nrn. 152/31, 152/32 und 152/21 sowie deren künftiger Teilflächen festgesetzt.

9. Wasserhaushalt

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück breitflächig über die belebte Oberschicht zu versichern.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Feuerstätten

Offene Feuerstätten sowie unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, sind erlaubnispflichtig (Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG).

2. Ver- und Entsorgung

2.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind bei Pflanzungen die geltenden Normen und technischen Regeln zu beachten.

2.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3. Baugrund, Staunässe, Regenereignisse

3.1 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, welcher ggf. sein Bauwerk gegen auftretendes Grund- und Schichtwasser sichern muss. Die vorrübergehende Absenkung bzw. Entnahme während der Bauarbeiten stellt einen Benutzertatbestand nach §9 WHG dar und Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

3.2 Um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden, sind ggf. Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann.

3.3 Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sollten Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten o.ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden.

4. Bauweise

4.1 Doppelhäuser sollen nur mit Doppelhauscharakter errichtet werden.

4.2 Es wird empfohlen die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten, um eine vorteilhafte aktive und passive Solarenergienutzung zu ermöglichen.

5. Immissionsschutz

5.1 Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

5.2 Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

5.3 Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

5.4 Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

5.5 Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

5.6 Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

5.7 Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

6. Grünordnung

6.1 Die Uferrandstreifen sind beidseitig mindestens 5 m von jeglicher Nutzung wie Bebauung, Zäune, Gärten etc. freizuhalten. Der naturnahe Charakter der Gehölzfläche für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes ist zu erhalten.

6.2 Es ist auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Ebenso ist auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen zu achten.

7. Straßenbegrenzungslinie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

TEXTLICHE HINWEISE

8. Artenliste

Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvativa	Rotbuche
Fraxinus excersior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 bis 10 cm)

Apfel-Sorten
Birnen-Sorten
Walnuss
Zwetschge

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 -100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rubus truticosus	Wilde Brombeere
Sambuscus nigra	Schwarzer Holunder

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

TH 4,8 m 2.8.1 Traufhöhe, als Höchstmaß

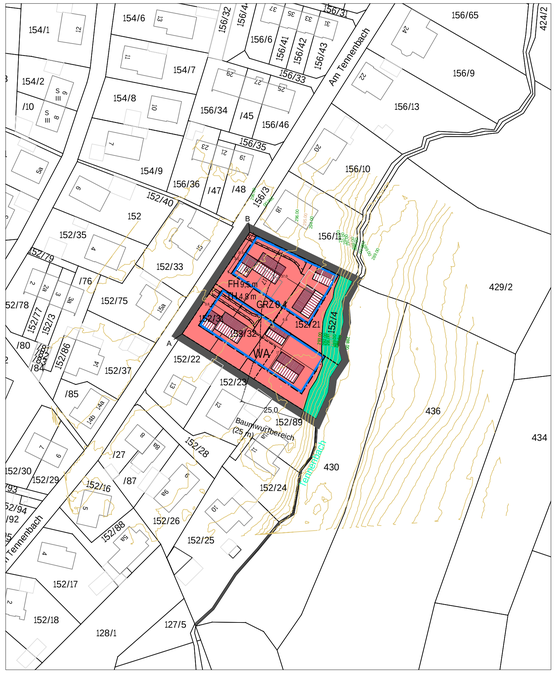
FH 9,5 m 2.8.2 Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

12.2. Flächen für Wald



N

M 1:1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2019

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

(ohne Festsetzungscharakter)

Höhenschichtlinien in Metern über Normalhöhe Null

24,2 Maßzahl in Metern

Geplante Gebäude (Standortvorschlag)

A, B Punkte zwischen denen der räumliche Geltungsbereich zugleich Straßenbegrenzungslinie ist

PLANGRUNDLAGE

1299/4 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Spardorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 4. Änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 4. Änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 4. Änderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, 4. Änderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Spardorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Spardorf, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Spardorf, den .....

(Siegel)

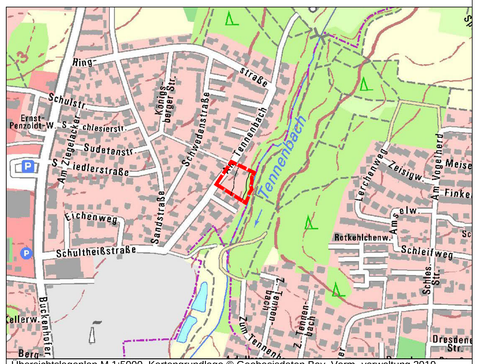
. . . . . .
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Spardorf, den .....

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2019

Gemeinde Spardorf
Erlanger Str. 40
91080 Uttenreuth

Bebauungsplan Nr. 1, 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	13.10.2020	13.10.2020	1030-3

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Matthias Fleischhauer
Sarah Stolberg
Nadja Skatula

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten