

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
"Grundschule" Zweckbestimmung "Grundschule/Sportplatz"

Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,6** Grundflächenzahl

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

Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

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

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: Stellplätze überdachte Fahrradstellplätze

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

### PLANGRUNDLAGE

1299/4 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

Gebäudebestand

Höhenschichtlinien in Metern über Normalhöhe Null

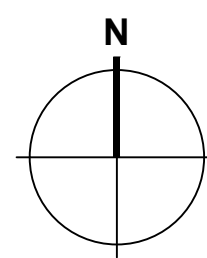
### DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Gebäudeabbruch

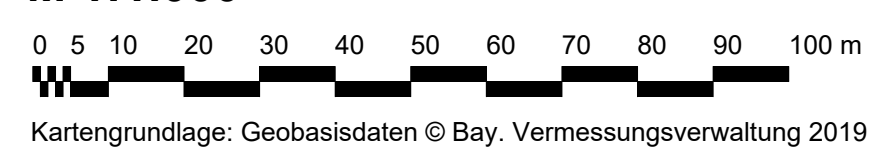
Sportplatz, geplant

Böschung, geplant

Schulneubau, geplant



**M 1:1.000**



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2019

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Spardorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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. S-23/1 „Schulzentrum“, 5. Änderung für den Bereich der Grundschule als Satzung.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.08.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

### § 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplanung 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. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundschule/Sportplatz“ gemäß § 11 BauNVO.
- 1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Grundschule/Sportplatz“ sind ausschließlich die Errichtung von Schulgebäuden, Gebäuden und Räumen für die ganztägige Kinderbetreuung/Hort sowie von weiteren baulichen Anlagen, die dem Schulbetrieb, dem Sportbetrieb oder der Kinderbetreuung/Hort dienen, zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Hausmeisterwohnung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).
- 2.2 Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 8,0 Metern, gemessen an der Außenwand, von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten.

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

- 4.1 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 5 Grad bezogen auf die Horizontale.
- 4.2 Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Flächen zulässig; die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig.

#### 5. Grünordnung

- 5.1 Für das Anpflanzen von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten sowie die Arten der Artenliste der Begründung zu verwenden.
- 5.2 Innerhalb der als Flächen für Wald festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand (Wald) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 6. Erschließung

- 6.1 Innerhalb der als Geh- und Fahrwegen zu belastenden privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Fahrradweg wird ein Geh- und Fahrradrecht in einer Breite von mind. 3,0 Meter zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 6.2 Grundstückszufahrten sind ausschließlich in dem als Einfahrtbereich gekennzeichneten Bereich zulässig.

#### 7. Wasserhaushalt

- 7.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
- 7.2 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch über Mulden und Riegeln versickert werden. Eine Versickerung über Schächte ist nicht zulässig.

#### 8. Naturschutzrechtlicher und Waldrechtlicher Ausgleich

- 8.1 Dem Eingriff in Waldflächen wird eine flächengleiche Erstaufforstung in einem Umfang von ... m² auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. .... und ....., Gmkg ....., Gemeinde ... zugeordnet (wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).
- 8.2 Dem Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche in einem Umfang ... m² anrechenbarer Fläche eines bestehenden Ökotoptes (Ökotopte....) auf den Grundstücken Flur-Nr. .... und ....., Gmkg ....., Gemeinde ... zugeordnet (wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).

#### 9. Immissionsschutz

- 9.1 Nutzungen während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sind im Geltungsbereich auf den zwingend erforderlichen Betrieb inklusive der damit verbundenen notwendigen Überwachung und Versorgung von haustechnischen Anlagen begrenzt. Nicht von der Einschränkung zum nächtlichen Nutzungsverbot betroffen sind selbstverständlich Notfälle oder sonstige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.
- 9.2 Die Errichtung und der Betrieb von haustechnischen Aggregaten oder Versorgungsanlagen, deren Betrieb auch zur Nachtzeit erfolgen kann, ist nur innerhalb der im Planentwurf dargestellten Baugrenzen zulässig.
- 9.3 Die Nutzung von Sportanlagen im Geltungsbereich ist nur im Rahmen des Schulbetriebs sowie des Sportbetriebs des VdS Spardorf erlaubt.

### HINWEISE

#### 1. Bodendenkmalpflege

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2. Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien

- 2.1 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18320) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung der Abstände sind im Einvernehmen des entsprechenden Anlagenbetreibers geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Aufgrabungen beträgt der Schutzbereich für Kabel je 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 wird verwiesen.
- 2.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.
- 2.3 Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung/der Baumaßnahmen ist der Standort sowie der Errichtungszeitpunkt der geplanten Elektro-Ladesäule auf dem Schulparkplatz abzustimmen.

#### 3. Hydrantennetz und Löschwasserbedarf

- 3.1 Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfach e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen.
- 3.2 Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes“ können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarfs für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Anforderungen ergeben.
- 3.3 Nach Tabelle 1 aus Arbeitsblatt 405 des DVGW ergibt sich für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden.
- 3.4 Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

#### 4. Grünordnung

- 4.1 Die versiegelten Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
- 4.2 Wasserhaushalt  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten. Ausnahmen hiervon bedürfen einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Erlangen-Hochstadt.
- 4.3 Kellergeschosse sind bei ggf. anzutreffenden hohen Grundwasserständen als „weiße Wannen“ auszubilden.
- 4.4 Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 18 WHG einzuholen.
- 4.5 Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

#### 5. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter der Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371 ist zu achten.

#### 6. Stellplätze

- 6.1 Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Spardorf nachzuweisen.
- 6.2 Waldflächen  
Die Rodung von Gehölzen Flächen auf der Flurnummer 89 der Gemeinde und Gemarkung Spardorf ist dem AELF Fürth anzuzeigen. Die Ersatzaufforstung ist bis zum 31.12.2025 nachzuweisen. Diese ist ebenfalls dem AELF Fürth anzuzeigen.
- 6.3 Zum Schutz angrenzender Waldflächen sind offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücksteilen, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.

#### 8. Immissionsschutz

- 8.1 Bei wesentlichen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge späterer Baugenehmigungsverfahren können von der unteren Immissionsschutzbehörden ggf. ergänzende Unterlagen zum Immissionsschutz angefordert werden.
- 8.2 Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten z.B. beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:  
Immissionsorte:  
im Allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A) / nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)  
im Dorf- oder Mischgebiet: tags (06.00-22.00): 60 dB(A) / nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)  
Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

- 8.3 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).
- 8.4 Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlgeräten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- 8.5 Eine Errichtung geräuschmittlerender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallegeleirhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

- 8.6 Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- 8.7 Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- 8.8 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]).

- 8.9 Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalmenkungen, geeignete Gerätewahl).
9. Altlasten  
Werden im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt, ist umgehend das Landratsamt Erlangen-Hochstadt sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren und deren Handlungsanweisungen zur weiteren Vorgehensweise zu befolgen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Spardorf hat in der Sitzung vom 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S-23 „Schulzentrum“, 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. S-23 „Schulzentrum“, 5. Änderung in der Fassung vom 06.08.2021 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. S-23 „Schulzentrum“, 5. Änderung in der Fassung vom 06.08.2021 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. S-23 „Schulzentrum“, 5. 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. S-23 „Schulzentrum“, 5. 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. S-23 „Schulzentrum“, 5. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

#### 7) Ausgefertigt

Spardorf, den .....

(Siegel) .....

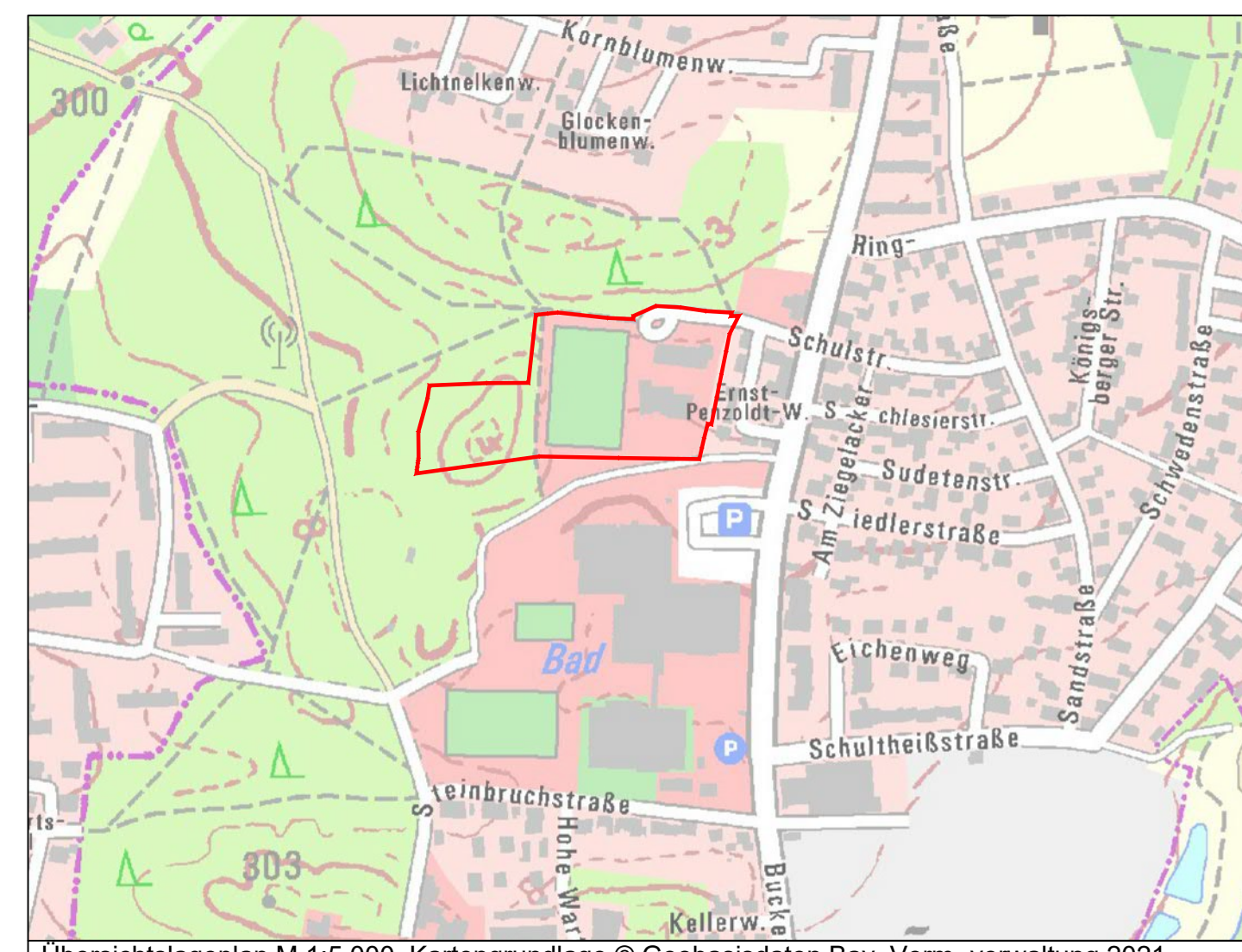
(1. Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. S-23 „Schulzentrum“, 5. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Spardorf, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

**Gemeinde Spardorf**  
Erlanger Sr. 40  
91080 Uttenreuth

## Bebauungsplan Nr. S-23/1 "Schulzentrum" 5. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	12.08.2021	06.08.2021	1158-1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes	Planfassung:	Vorentwurf
Bearbeitung: Mathias Fleischhauer Sarah Stober Rainer Brahm Nicolas Schmeiler	Unterschrift des Planers:	