



**Festsetzung durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
- 0.35 zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Privatweg
- Straßenbegrenzungslinien
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, (§ 9 Abs 1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Baubeschränkungsgrenze an übergeordneten Straßen (BAB A3)
- Bauverbotsgrenze an übergeordneten Straßen (BAB A3)
- Grenze Lärmpegelbereich (siehe Festsetzungen § 5 Immissionen)
- Gebäudebeispiel mit Anordnung Freisitz (FS.)

**Definition der Nutzungsschablone**

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)	<b>WA</b>	<b>II</b>	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	0.4	<b>0.8</b>	Geschossflächenzahl GFZ
Art der Bebauung (Doppelhäuser)		<b>17°-30°</b>	Dachneigung

**Festsetzung durch Planzeichen**

- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Hinweise durch Planzeichen**

- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinie 297,5 m ü. NN
- Gemeinschaftskeller unterirdisch

**Festsetzung durch Text**

- § 1 Nebenanlagen  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).
- § 2 Stellplätze  
2.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.  
2.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Fl.-Nr. sind auf gemeinsamen Eigentum mindestens 3 Stellplätze von 2,50 m Breite als Längsparker vorzusehen).
- § 3 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen  
Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.
- § 4 Vorhandene Kelleranlage  
Die vorhandenen unterirdischen Gemeinschaftskeller sind zu erhalten.
- § 5 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf an der Ostseite der Gebäude maximal 10cm über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes liegen (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit natürlichem Gelände).
- § 6 Auflagen Naturschutz  
Wird die Beseitigung von nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbestandes erforderlich ist ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung vom Verbot nach Art. 16 BayNatSchG zu stellen.
- § 7 Auflagen Artenschutz u. FFH-Verträglichkeit  
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung Vermeidungsmaßnahmen  
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen: Durchführung unvermeidbarer Eingriffe in die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen zwischen dem 01.10. und dem 28.02., um Schädigungen von Niststrukturen, Gelegen und Jungtieren gehölzbezogener Fledermaus- und Brutvogelarten ausschließen zu können.  
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)  
Um die örtlichen Lebensraumfunktionen für gehölzbezogene Fledermausarten auch nach der geplanten Beseitigung des naturnahen Gehölzbestandes und vereinzelt vorhandener Habitatstrukturen (Baumpalten, kleinvolumige Höhlungen) zu wahren, sind im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsraumes, oder an verbleibenden Bäumen innerhalb des Plangebietes, 5 Holzbetonflachkästen zu installieren.  
Die Maßnahmen sind im Vorfeld von Eingriffen in den naturnahen Gehölzbestand nachzuweisen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), um dem örtlichen Fledermausbestand Ausweichstrukturen zu bieten.
- § 8 Immissionen  
Laut Karte des LFU Bayern "Lärm an Hauptverkehrsstraßen" ist das Grundstück im westlichen Bereich dem Lärmpegelbereich IV LDEN größer 60-65dB(A) zuzuordnen, ab Mitte geht es nach Osten in den Lärmpegelbereich V über.  
Für die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist ein Nachweis gemäß DIN 4109 zu erstellen.  
Die Freisitze sind an der dem Lärm abgewandten Seite (Westseite) anzuordnen. Es wird die Verwendung von Lärmschutzgrundrissen und Raumentlüftung mit Wärmerückgewinnung empfohlen.  
Aufenthaltsräume die auf der der A3 zugewandten Fassadenseite liegen und für die eine Lärmschutzgrundrissgestaltung planerisch nicht möglich ist, ist eine Festverglasung und eine künstliche Be- und Entlüftung vorzusehen.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **09. Mai 2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buch Ost" im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 984 am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2016 hat in der Zeit vom **06.06.2016 bis 06.07.2016** stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 984 am 27.05.2016).
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **27.05.2016** zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.
- 4. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **02.06.2016 und 21.07.2017** zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.
- 5. 1 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 24.04.2017 wurde gemäß Beschluss vom 24.04.2017 der Zeit vom **22.05.2017 bis 22.06.2017** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 1009 vom 12.05.2017).
- 5. 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 07.07.2017 wurde gemäß Beschluss vom 07.07.2017 der Zeit vom **31.07.2017 bis 14.09.2017** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 1014 vom 21.07.2017).
- 6. Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom **06.10.2017** den Plan mit Begründung in der Fassung vom **06.10.2017** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den **09. OKT. 2017**  
  
 Walter  
 1. Bürgermeister

Gremsdorf, den **16. OKT. 2017**  
  
 Walter  
 1. Bürgermeister

Gremsdorf, den **28. MAI 2018**  
  
 Walter  
 1. Bürgermeister

**GEMEINDE GREMSDORF**  
**BEBAUUNGSPLAN "NR. 19 BUCH OST"**  
 Verfahren nach § 13b BauGB  
 M 1: 1000                      STAND: 06.10.2017

PLANFERTIGER:  
  
 architekt \* albert ruhmann \* buch 52 \* 91350 gremsdorf

