

Festsetzung durch Planzeichen Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
- 0,3 zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- O offene Bebauung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen

Definition der Nutzungsschablone

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)	WA	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II = 2 Vollgeschosse)
Grundflächenzahl GRZ	0,3	0,3	Geschossflächenzahl GFZ
Art der Bebauung (Einzelhäuser)	E	SD WD ZD	SD = Satteldach WD = Walmdach ZD = Zeltdach

Festsetzung durch Planzeichen Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen
- Straßenbegleitgrün
- Ausgleichsfläche
- Bäume zu pflanzen
- mind. dreireihige Heckenpflanzung

Hinweise durch Planzeichen

- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer

Definition der Nutzungsschablone

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)	WA	I+D	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I = 1 Vollgeschosse) zwingend
Grundflächenzahl GRZ	0,3	0,3	Geschossflächenzahl GFZ
Art der Bebauung (Einzelhäuser)	E	SD WD	SD = Satteldach WD = Walmdach

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Geltungsbereich
Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 242 TF, 244, 245 und 246 der Gemarkung Gremsdorf.
Es gilt die vom Stadtplanungsbüro Kathrin Niblein, Weidenweg 19, 91315 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 07.07.2017, geändert am 06.10.2017 die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
2.1 Das Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:
3.1 Allgemeines Wohngebiet
GRZ (Grundflächenzahl) 0,3
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,5

§ 4 Vollgeschosse
Zulässig sind (als Obergrenze)
I + D (Erd- und Dachgeschoss)
II (zwei Vollgeschosse) im dafür festgesetzten Bereich

§ 5 Bauweise
5.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 Einpassen ins Gelände
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenoberkante liegen.

5.3 Garagen und Stellplätze
5.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig, soweit sie der BayBO Art. 6 und der BAUNVO § 12 entsprechen.
5.3.2 Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
5.3.3 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

5.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen unzulässig.

6.0 Dach
6.1 Es gelten folgende Dachformen:
Satteldach/Walmdach
Zeltdach im dafür festgesetzten Bereich

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
Wohnhaus 22° bis 45°; Garage 22° bis 45°
Kniestücke max. 75 cm bis UK Fußpfette. Zwerchgiebel sind zugelassen.

6.2 Garagen und Nebengebäude:
Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Satteldächer gestattet. Höchste Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.
An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.

Dacheindeckung:
Dachpfannen oder ähnliches Material
Farbton: rot, rotbraun, dunkelbraun, schwarz, anthrazit

§ 7 Einfriedung
Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune mit einer Gesamthöhe einschl. Sockel von 1,3 m über Straßenoberkante zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

§ 8 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.
Garageinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

§ 9 Baugebot
Die Baugrundstücke sind innerhalb einer Frist von 5 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

§ 10 Naturschutzfachliche Festsetzungen
Den Eingriffen auf den Flurnummern 244, 245 und 246, Gemarkung Gremsdorf werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 245, Gemarkung Gremsdorf und Fl.-Nr. 741, Gemarkung Hesselberg zugeordnet.

10.1 A 1 Ausgleichsfläche im Planungsgebiet
Fläche: 1.583,30 m²
Heckenstruktur mit einzelnen Hochstämmen als Ortsrandeingrünung, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittschwellen für Flora und Fauna, Bepflanzung lt. Pflanzliste 1, Abschnittswieses auf den Stock setzen alle

10–15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfäche, keine Düngung.
10.2 A 2 externe Ausgleichsfläche Gemarkung Hesselberg, Fl.Nr. 741 TF
Fläche: 1.087,37 m²
Schwarzbrache als Artenhilfsmaßnahme für den Zwerglein

§ 11 Immissionschutzfachliche Festsetzungen
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]).

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

HINWEISE

Schallschutz

Auf die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen, gemäß den Regeln der DIN 4109, wird hingewiesen. Die ausreichende Belüftung von Wohnräumen ist dabei sicherzustellen. Alternativ können die Grundrisse der Häuser so gestaltet werden, dass keine Schlafzimmer in Richtung der BAB 3 hin ausgerichtet werden. Es wird darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der Einzelbaumaßnahmen die entsprechenden Nachweise über die Einhaltung ausreichender Schallschutzmaßnahmen und ausreichender Raumlüftung verlangt werden können.

Haustechnische Anlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:
" Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00–22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00:06.00): 40 dB(A),

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

– Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu– bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

– Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

– Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

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

Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder–Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft–Wärme–Pumpen und Mini–Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSch V wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

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, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.
Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen werden.

Nutzung der oberflächennahen Geothermie

Erdwärmesonden sind in dem Baugebiet grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt hier bei rund 75 Meter je Sonde. Bohr Risiken sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Gewässer

Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Buch–West“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts– und Mitteilungsblatt der VG Höchststadt Nr. 1008 am 28.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept mit Begründung in der Fassung vom 07.04.2017 hat in der Zeit vom 08.05.2017 bis 08.06.2017 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts– und Mitteilungsblatt der VG Höchststadt Nr. 1008 am 28.04.2017).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2017 zum Konzept des Planes mit Begründung beteiligt worden.

4. Reguläre 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 24.07.2017 zum Entwurf des Planes mit Begründung mit Stand vom 07.07.2017 beteiligt worden.

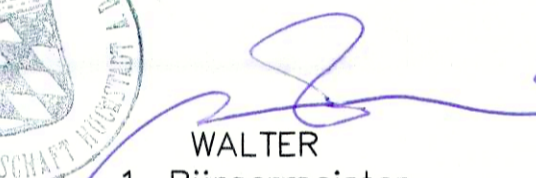
5. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 07.07.2017 wurde gemäß Beschluss vom 07.07.2017 in der Zeit vom 31.07.2017 bis 14.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der VG Höchststadt Nr. 1014 vom 21.07.2017).

6. Satzungsbeschluss

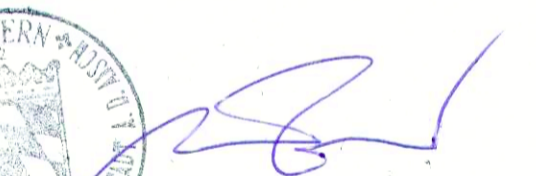
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 06.10.2017 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 06.10.2017 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gremsdorf, den 09. OKT. 2017


WALTER
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Gremsdorf, den 09. OKT. 2017


WALTER
1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gremsdorf Nr. 1044 vom 5. MAI 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Gremsdorf, den 28. MAI 2017


WALTER
1. Bürgermeister

Gemeinde Gremsdorf
Hauptstraße 12
91350 Gremsdorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Buch-West" - Nr. 20
Lageplan

Maßstab: M 1: 1000
Datum: 07.07.2017
Geändert/Erstellt: 06.10.2017
Plan-Nr.:

Kathrin Niblein
Landschaftsarchitektin
www.landschaftsarchitektin-niblein.de
Landschaftsarchitektin
Weidenweg 19, 91315 Höchststadt a.d. Aisch
Tel: 09193 - 50 11 769
www.landschaftsarchitektin-niblein.de