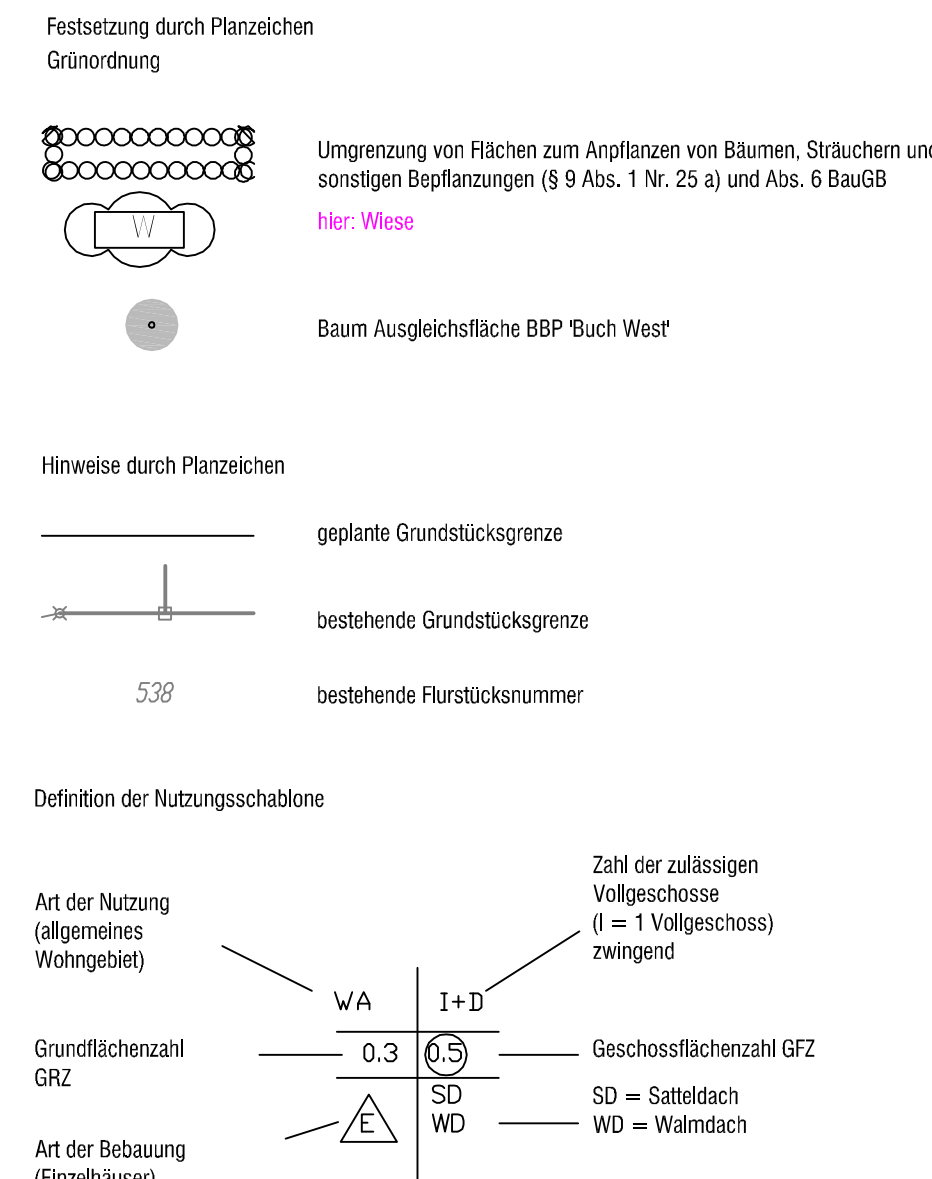


- Festsetzung durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21
  - Allgemeines Wohngebiet
  - zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
  - zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Bestand: Landwirtschaftliche Nebengebäude
  - Regenergiehaltebereiche für Baugebiet "Buch West" und "Buch West II"



**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Geltungsbereich**  
Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 245 TF der Gemarkung Buch.  
Es gilt die vom Stadtplanungsbüro Kathrin Nilslein, Weidenweg 19, 91315 Hönstadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 07.06.2019, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- Art der baulichen Nutzung**  
2.1 Das Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.  
Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 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
- Vollgeschosse**  
3.2 Vollgeschosse  
I + D (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)
- Bauweise**  
5.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
- Einpassen ins Gelände**  
5.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenoberkante in der Straßenmitte liegen.
- Garagen und Stellplätze**  
5.3 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen 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.
- Nebenanlagen**  
5.4 Nebenanlagen  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen unzulässig.

**6.0 Dach**  
6.1 Es gelten folgende Dachformen für Wohnhäuser:  
Satteldach/Walmdach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:  
Wohnhaus 22° bis 45°; Garage 22° bis 45°

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

**Dacheindeckung:**  
ausschließlich zugelassen sind Dachpfannen oder ähnliches Material im 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.  
Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

**9. Schallschutz**  
Aktive Schallschutzmaßnahmen sind passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. (Aktiv: Reduzierung von Lärm direkt an der Schallquelle, Passiv: Verbesserung der Situation am Wohngebäude).  
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.

**HINWEISE**

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

**Haustechnische Anlagen**  
Die Abstände zu Nachbarhäusern sind so zu wählen, 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 Leitfad. „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfad. (Auszug Teil III)“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt)).  
Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sind weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).  
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 körperschallsolierte 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 Leitfad. der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, " Leitfad. 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 Leitfad. „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfad. (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 BBodSchV 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, Vermässungen 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 19371, 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. Bohrtisiken sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

**Gewässer**  
Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. 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.  
Bei den Gründungsarbeiten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass sich die Wasserspiegellage in der benachbarten Weilerkette nicht zum Nachteil verändert.

**Kinderspielplätze**  
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Kinderspielplatz anzulegen.

**Neubau-Energieberatung**  
Eine kostenlose Neubau-Energieberatung kann z.B. am VSB-Beratungsstützpunkt im Landratsamt Erlangen-Hönstadt, Dienststelle HÖS, wahrgenommen werden.

**Versorgungsstrassen**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

**Bauweise**  
**Kubatur/Kompaktheit**  
Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u.a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als A/V-Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.  
Negative Einflüsse auf das AN-Verhältnis haben zudem Erker, Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, a diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.

**Dachform**  
Auch die Dachform hat einen Einfluss auf den Energieverbrauch des Gebäudes und die Möglichkeit zur Nutzung der Energie der Sonne. Es ist allerdings sehr komplex, hier ein Optimum bzgl. Form, Ausrichtung und Neigung zu bestimmen.  
Dacheinschnitte und -aufbauten (Gauben) sollten vermieden werden.  
Zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie eignet sich für die Photovoltaik auch eine Ost-West-Ausrichtung. Bei der Nutzung von Solarthermie sollte auf eine starke Dachneigung und eine südliche Ausrichtung geachtet werden.

**Baumaterialien**  
Je ökologischer die Wärme- und Stromerzeugung erfolgt (Balkenhöhen von Strom und Wärme wären dementsprechend sehr klein), desto stärker fällt der Ressourcen- und Energieaufwand für die Errichtung des Gebäudes ins Gewicht.

**Bodendenkmäler**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.  
**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**  
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 BayDSchG:**  
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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.  
Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.  
Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Buch-West II“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2019 hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 beteiligt.
- Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Gremsdorf hat mit Beschluss 29.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2020 als Satzung beschlossen.

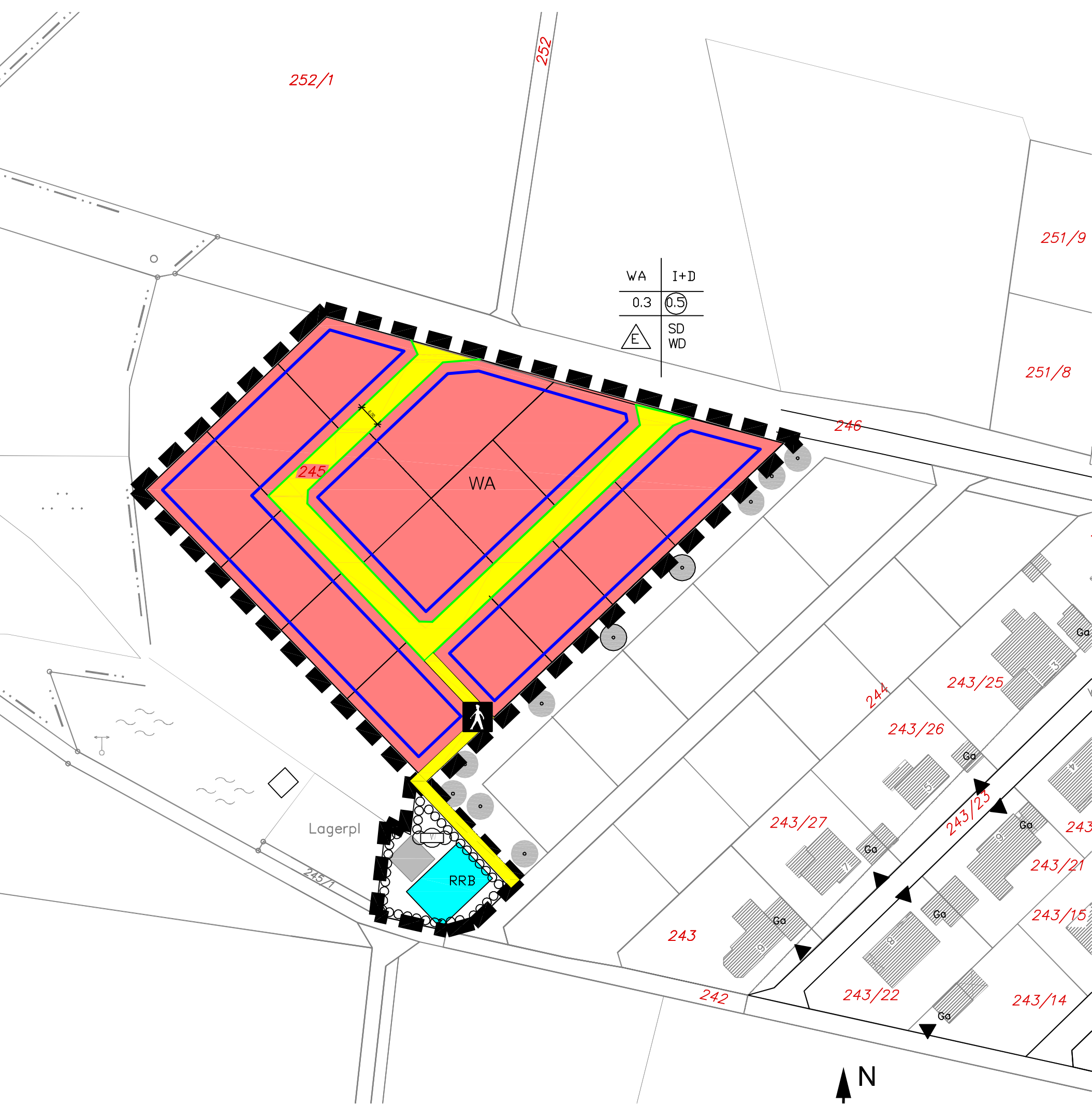
Gremsdorf, den 04.05.2020 (Siegel) WALTER, Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gremsdorf, den 11.05.2020 (Siegel) WALTER, Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gremsdorf, den 25.05.2020 (Siegel) WALTER, Bürgermeister



**Gemeinde Gremsdorf**  
Hauptstraße 12  
91350 Gremsdorf

**Bebauungsplan nach BauGB § 13 b**  
"Buch-West II" - Nr. 21

**Lageplan**

Maßstab: M 1: 1.000  
Datum: 07.06.2019  
Gebühren/Uphoff: 29.04.2020  
Plan-Nr.:

**Kathrin Nilslein**  
Landschaftsarchitektin  
www.landschaftsarchitektin-nilslein.de

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Weidenweg 19, 91315 Hönstadt a.d. Aisch  
Tel: 09193 - 50 11 789  
www.landschaftsarchitektin-nilslein.de