

Die Gemeinde Engelthal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 588) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

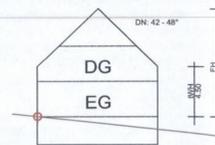
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Gemeinbedarf
 - K Kindergarten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Private Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - L Landwirtschaftlicher Weg
 - Verkehrsbegleitgrün
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise
 - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parzellierung
 - mögliche Oberbäudestellung
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Prinzipschnitt:

EG + DG; SD 42° - 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,50 m; Firsthöhe 9,0 m



Höhenlage der Gebäude:
Fertigfußboden OK = Geländeoberhöhe bergseitig

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschosflächenzahl GFZ: 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,50 m, die Firsthöhe beträgt max. 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C. 1.6.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig, nicht jedoch in den Flächen mit Begrünungsbindung.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und teilweise mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig ist die Errichtung einer Ruhebänk.
 - Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Nebengebäude oder versiegelte Flächen sind hier nicht zulässig.
 - Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubb Baum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
 - Pflanzgebot im Straßenraum
Es sind schmalkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
 - Die Rodung des Waldbestandes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude
 - Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen:
 - Der First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - Traufseitige Anbauten dürfen max. eine Tiefe von 4 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehmen.
 Kniestock max. 1,25 m, von Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.
 - Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
 - Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen. Gauben sind zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m, zum First 1,0 m.

- Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet (siehe Hinweis D.7). An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.
- Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bergseitig.
- Garagen und Carports
 - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.
 - Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,60 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen.

D. Hinweise

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- „Beim Auffinden anthropogener Auffüllungen bzw. organoleptisch auffälligem Material ist das Landratsamt Nürnberger Land – Sachbereich Bodenschutz – zu informieren.“

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungs Vorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 10.05.2017 bis 13.06.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.03.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2017 bis 13.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.02.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2017 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Engelthal, den 22. Feb. 2018

Günther Rögner
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 27.03.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Gemeinde Engelthal, den 27. März 2018

Günther Rögner
Erster Bürgermeister



Gemeinde Engelthal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 "Südlich am Reschenberg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 16.08.2017 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

