MARKT VESTENBERGSGREUTH BEBAUUNGSPLAN FRIMMERSDORF Nr. 20

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) eingeschränkt (Lärm)
- WA / 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl Höchstmaß
GRZ 0,3	Grundflächenzahl Höchstmaß
BMZ 5,5	Baumassenzahl Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschoße Höchstmaß
WH	Wandhöhe Höchstmaß

3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung

4. Flächen für Gemeindbedarf, Sport- Spielanlagen

- Flächen für Gemeinbedarf Sport- u. Spielanlagen

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- L / F — landw. Weg / Fußweg
- Parkplatz — Parkfläche
- Ein- und Ausfahrt

6. Flächen f. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung
- Elektrizität
- Abfall

7. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Ortsrandeingrünung
- private Grünflächen

8. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

- offener Graben
- verrohrter Graben

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur und Landschaft

- Pflanzung von standortgerechten Bäumen an den geknnzeichneten Stellen (siehe Pflanzliste)
- Pflanzung v. Sträucher an den gekennzeichneten Stellen (siehe Pflanzliste)
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung 1 Baum / 12 m, 1 Strauch / 1,3m²
- Erhalt bestehender Bäume
- Biotop vorhandene Pflanzung erhalten

10. Sonstige Planzeichen

- Ga / St — Garagen / Stellplatz
- nicht einzufriedende Garagenzufahrt
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung d. Flächen f. Nutzungsbeschränkungen o.f. Vorkehrungen zum Schutz geg. schädliche Umwelteinwirkungen i. Sinne d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)
- vorhandene Böschung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze zwischen Bauabschnitten
- anbaufreie Zohne entlang v. Straßen / OD Grenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B Festsetzungen durch Text

1. Wohneinheiten

Bereich C und D: Es sind pro Grundstück max. 2 Wo (Wohnungen) zugelassen.

2. Höhenlage der Erdgeschoßebene

Bereich B: OKFFB darf max. 0,60m über dem natürlichen Gelände liegen.
Bereich C: OK FFB bergseitig der Straße gelegene Häuser: Die an der Straße zugewandte Seite darf max.+0,30 m, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, sowie max. +0,20 m über der, von der Bauaufsichtsbehörde festgeöegten Geländeoberfläche, liegen.
OK FFB talseitig der Straße gelegene Häuser: Die an der Straße zugewandte Seite darf max.+0,20 m, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, sowie max. +0,20 m über der, von der Bauaufsichtsbehörde festgeöegten Geländeoberfläche, liegen.

3. Kniestock

Kniestöcke bis zu 0,50m sind zulässig.

4. zulässige Dachform

Bereich A: Satteldach Walmdach, Flachdach, Für Garagen Pultdach und Flachdach.
Bereich B: Satteldächer, Garagen sind mit geneigten Dächern auszuführen
Bereich C:Im WA sind Satteldächer , Im GE sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
Bereich D: Sattel- und Walmdächer

5. Dachneigung

Bereich A, B und D: von 20° - 50 °.
Bereich C:Dachneigung, auch für Garagen, beträgt 38° - 48°. Giebelsweitig zusammengebaute Häuser dürfen nur eine Dachneigung aufweisen. Im Gewerbegebiet sind Dächer von 0° bis 30° zulässig.

6. Dachüberstand

Bereich B: Am Ortgang sind frei auskragende Sparren und Pfetten unzulässig
Bereich C: Frei auskragende Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind bis zu 0,40 m zulässig.
Bereich D: Frei auskragende Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind bis zu 0,80 m zulässig.

7. Dachgauben

Bereich A: Dachgauben sind zulässig
Bereich B: max. Gesamtlänge der Dachgauben pro Dachfläche = ½ Gebäudelänge; max. Einzellänge 3,00m
Bereich C: Es sind Schlepp- und Sattelgauben zulässig. Sie sind erst ab 40° Dachneigung zulässig. Die addierte Breite aller Dachgauben darf ½ der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachgauben untereinander muß mind. 1,00 m betragen.
Bereich D: Es sind Schlepp- und Sattelgauben zulässig.

8. Dachdeckung nicht glänzend

Bereich B: rotbraun
Bereich C und D: naturrot

9. Dacheinschnitte sind nicht zulässig

10. Sonnenkollektoren sind zulässig

11. nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bereich C: Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen sind mindestens 10 % der grundstücksfläche naturnah zu gestalten.
Pro 800m² nicht überbaute Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf mind. 30m² unversiegelter Fläche zu pflanzen.
Bereiche A; B; C; und D zur Pflanzenverwndung siehe exemplarische Pflanzliste

12. Garagen und Stellplätze

Bereich C und D: Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen. Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
Vor Garagen sind Stauräume von 5,00 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstück liegen müssen und von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch Einfriedungen abgetrennt werden.

13. Nutzungsbeschränkung im Gewerbegebiet (Immissionsschutz)

Für die Gewerbeflächen (GE) wird ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel für die
Tagzeit (6°° bis 22°° Uhr) von Lw = 60 dBA je m² und die
Nachtzeit (22°° bis 6°° Uhr) von Lw = 48 dBA je m²
festgesetzt.
Für die eingeschränkten Gewerbeflächen (GEe) wird ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel für die
Tagzeit (6°° bis 22°° Uhr) von Lw = 50 dB(A) je m² und die
Nachtzeit (22°° bis 6°° Uhr) von Lw = 35 dB(A) je m²
festgesetzt.

14. Hohe Grundwasserstände, Tallagen

Bei hohen Grundwasserständen und in den Tallagen (Gewerbegebiet) sind Kellergeschoße als "Weiße Wanne" auszubilden.

15. Materialverwendung

Nicht zugelassen sind:
für Außenwände: glänzender Putz und andere glatt, glänzend polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen, Asbest- bzw. Kunststoffverkleidungen
für Farben: glänzende, grell leuchtende, metallische Farben
Es sollen bevorzugt werden:
für Außenwände: Putz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Glas
für Farben: erdfarbene, gebrochene Farben

16. Zaun, Einfriedungen

Zäune dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Es dürfen nur Zäune mit senkrechter Lattung (Holz) oder grün beschichteter Maschendrahtzaun Verwendung finden. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

17. Bodenbeläge

Die Straßenrandflächen und alle PKW-Stellflächen sind mit Schotterrasen, wassergebundener Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen. Vollflächige Beton- bzw. Asphaltbefestigungen sind nicht zulässig.

Exemplarische Pflanzliste (zu Punkt 11 Festsetzungen durch Text)

Die Auswahl der in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation oder es sind seit langem kultivierte Gehölzarten.
Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen - Labkraut - Eichen-Hainbuchenwald

Großkronige Bäume Pflanzgröße: 3 xv mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Rosskastanie
Juglans regia	Walnuss
Pyrus	stark wachsende Birne

Kleinkronige Bäume Pflanzgröße : Hochstamm 3xv, Stammumfang 10-12

Prunus in Sorten	Süßkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Syringa vulgaris	Flieder

Obstbäume

Pflanzung in Absprache der einzelnen zu verwendenden Obstbaumsorten mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege beim Landratsamt. Es sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen, Kronenansatz mindestens bei 1,8 m Stammhöhe.

Sträucher Pflanzgröße 125/150

Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lanata	wolliger Schneeball
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster

Kletterpflanzen

Humulus lupulus	Hopfen
Clematis vitalba	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinreben

C Hinweise durch Planzeichen

- geplante / bestehende Grundstücksgrenze
- 51/2 / 51/2 — Bestehende Flurnummern
- Bestehendes Haupt- / Nebengebäude

Nutzungsschablone und Festsetzung Schalleistungspegel

C		Schallleist.Pegel GE	
GE		Tags 6°° - 22°°	
GRZ 0,8	BMZ 5,5	Lw = 60dB(A)/m²	
Wandhöhe 8,50 m		Nachts 22°° - 6°°	
Dachneigung 0° - 30°		Lw = 48dB(A)/m²	

Baufeld		Schallleistungspegel Nutzungsbereich
Art d. Nutzung		Tagzeit
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	
max. Wandhöhe		Nachtzeit
Dachneigung		

D Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der jeweils gültigen Fassung.

1. Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2. Abwasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist über die gemeindliche Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuleiten.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen ist über die Kanalisation abzuleiten. Unverschmutzte Dachwässer und der Überlauf von Zisternen können über die Wegseitengräben dem Vorfluter zugeführt werden.
Der Markt Vestenbergsgreuth fördert die Einrichtung von Zisternen.

4. Schalltechnische Untersuchung , Gutachten

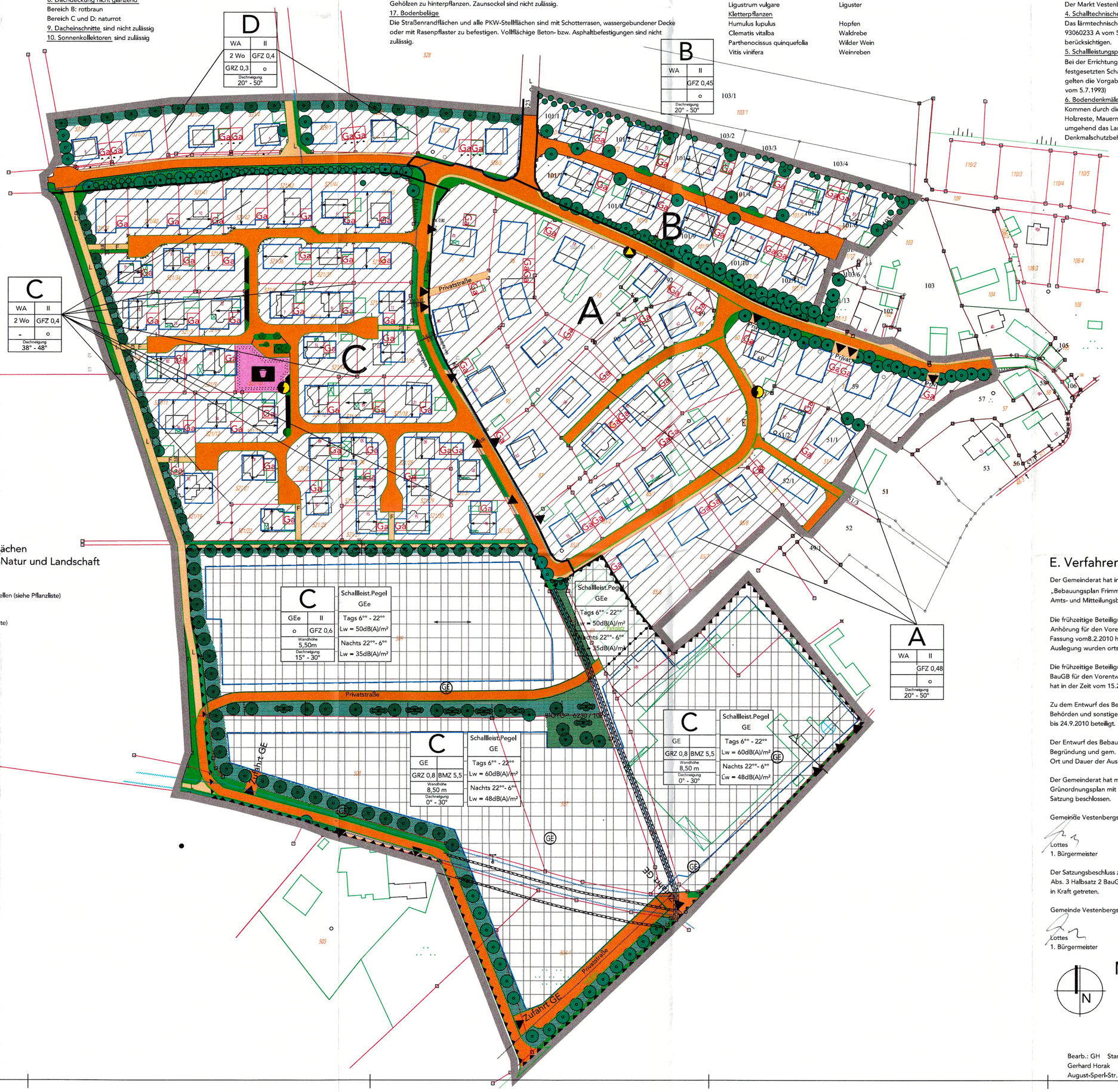
Das lärmtechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Messinger und Schwarz (Bericht Nr. 93060233 A vom 5.7.1993 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in allen Teilen zu berücksichtigen.

5. Schallleistungspegel

Bei der Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben ist ein Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten Schallleistungspegel bei der Antragstellung vorzulegen. Als Berechnungsgrundlage gelten die Vorgaben des Gutachten der "Bauphysik Ingenieurgesellschaft Messinger und Schwarz vom 5.7.1993)

6. Bodendenkmäler

Kommen durch die Baumaßnahmen Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage, so ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu verständigen.



E. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.4.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Bebauungsplan Frimmersdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde imFebruar 2010 im Amts- und Mitteilungsblat Nr. 820 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom8.2.2010 hat in der Zeit vom 15.22010 bis 15.3.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 8.2.2010 hat in der Zeit vom 15.2.2010 bis zum 15.3.2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 9.8.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.8.2010 bis 24.9.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 8.9.2010 wurde mit Begründung und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.8.2010 bis 24.9.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2010 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2010 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 10.12.2010

Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 18.12.10 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 20.12.2010

Lottes
1. Bürgermeister

(Siegel)

N

Markt Vestenbergsgreuth
OT Frimmersdorf
BP Frimmersdorf Nr. 20
M 1 : 1.000

Bearb.: GH Stand: 25.10.2010
Gerhard Horak
August-Sperl-Str. 16 97355 Castell

Architekt / Landschaftsarchitekt
Tel 09325-99999