



Festsetzung durch Planzeichen
Bebauung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs 1 Nr.4 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet		privater Spielplatz
0,4	zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)		Zahl der zulässigen Vollgeschosse (bei II-geschossiger Bebauung ist es auch zulässig das zweite Geschoss im Dachgeschoss auszubilden = I+D)
	zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)		Bäume zu pflanzen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Sträucher zu pflanzen
o	offene Bauweise § 22 BauNVO zulässig		Baugrenze
	vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung bzw. Grabenrichtung		

Definition der Nutzungsschablone

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)	WA	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (bei II-geschossiger Bebauung ist es auch zulässig das zweite Geschoss im Dachgeschoss auszubilden = I+D)
Grundflächenzahl GRZ	0,4		Geschossflächenzahl GFZ
Art der Bebauung (offene Bauweise)	o	SD	15°-22° Dachneigung SD Dachform (Satteldach)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- § 1 Geltungsbereich**
Für das Änderungsgebiet, umfassend die Flurstück-Nr. 125, 529/2 der Gemarkung Gremsdorf gilt die vom Architekturbüro Ruhmann, Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 24.03.2014, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:
Allgemeines Wohngebiet
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- § 4 Vollgeschosse**
Zulässig sind (als Obergrenze)
II zwei Vollgeschosse
- § 5 Bauweise**
5.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:
Offene Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung.
5.2 Einpassen ins Gelände
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenoberkante liegen.
5.3 Garagen
5.3.1 Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen als Tiefgaragen zulässig.
5.4 Souterrainwohnungen
Im westlichen und östlichen Untergeschoss ist der Ausbau von Souterrainwohnungen gestattet.
- § 6 Dach**
Im Geltungsbereich gelten folgende Dachformen:
Dachneigung Satteldach SD 15° bis 22°
Dachneigung Grabendach GD 10° (= umgekehrtes Satteldach)
Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm,
Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine,
Farbton: Rot.
- § 7 Einfriedung**
Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
- § 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.
- § 9 Abweichungen Abstandsflächen Art. 6 BayBO**
abweichend von Artikel 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung muss zwischen den Gebäuden im Geltungsbereich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, jedoch mindestens 3 m pro Gebäude eingehalten werden.
- § 10 Auflagen Grünordnung**
10.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Baugebiet
Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsschicht nach DIN 18915 und der Pflanzung gem. DIN 18916.
Anpflanzung von Hochbaumstämmen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20.
Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre.
10.2 Auflagen entsprechend den Richtlinien zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfallen, da durch die Umwidmung ca. 40% der Grundstücksfläche entsiegelt werden und somit im Baugebiet neue Grünflächen entstehen.
- § 11 Bodenverunreinigungen**
Sollten in der Bauphase bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so sind die Baumaßnahmen sofort zu stoppen und das Landratsamt Erlangen-Hochstadt sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu benachrichtigen. Für die Bewertung der Auffälligkeiten und für die gutachterliche Begleitung der weiteren Erdbewegungen ist ein fachkundiger Gutachter zu beauftragen.

- § 12 Immissionen**
Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 13.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2014 hat in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2014 hat in der Zeit vom 22.01.2014 bis 03.03.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Gremsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2014 als Satzung beschlossen.

25. März 2014 Gremsdorf
(Gemeinde)

Bürgermeister

7. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Erlangen-Hochstadt ist nicht erforderlich.

8. Ausgefertigt

25. März 2014 Gremsdorf
(Gemeinde)

Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05. April 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

08. April 2014 Gremsdorf
(Gemeinde)

Bürgermeister

Anmerkungen
Es kann auch jeder einzelne Verfahrensbeschluss durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 erfüllt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.
Hinweis:
Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

GEMEINDE GREMSDORF
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN
§13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 01
"3. ÄNDERUNG"
M 1: 1000
STAND: 24.03.2014