

- § 1 Geltungsbereich**  
Für das Änderungsgebiet, umfassend die Flurstück-Nr. 45, 45/3, 45/4, 45/4, 45/5, 45/10, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/11, 46/2, 46/3, 46/13, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10, 46/11, 46/12, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 57, 58, 59/1, 250/3, 250/4, 250/5, 250/6, 250/7, 250/1, 250/2, der Gemarkung Buch gilt die vom Architekturbüro Ruhmann, Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 20.04.2009, 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, § 5 BauNVO festgesetzt.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**  
Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:  
3.1 Allgemeines Wohngebiet Bereich A  
I+D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4  
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8  
3.2 Allgemeines Wohngebiet Bereich B  
I+D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4  
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8
- § 4 Vollgeschoss**  
Zulässig sind (als Obergrenze)  
4.1 Allgemeines Wohngebiet Bereich A:  
I+D (Erd- und Dachgeschoss)  
4.2 Allgemeines Wohngebiet Bereich B:  
I+D (Erd- und Dachgeschoss)
- § 5 Bauweise**  
5.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:  
Bereich A  
Es sind nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.  
5.1.2 Bereich B  
Es ist nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenzbebauung zulässig.  
5.2 Einpassen ins Gelände  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenebene liegen.  
5.3 Garagen  
5.3.1 Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BauBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.  
5.3.2 Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.  
5.4 Nebenanlagen  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).
- § 6 Dach**  
6.1 Im Wohnbereich A und B gelten folgende Dachformen:  
Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:  
Wohnhaus 40° bis 48°, Garage 40° bis 48°  
Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.  
Kriechlaken max. 50 cm bis UK Fußpfette.  
Abwalmungen werden ausgeschlossen, Krüppelwalm ist möglich.  
Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen.  
Gauben dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.  
Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.  
Dacheindeckung:  
Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.
- § 7 Einfriedung**  
Bei Garageneinfahrten wird ein Staubebereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Der Staubebereich 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.  
Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

- § 9 Pflanzgebote**
- 9.1 Laut Nachweis naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind für die neuen Eingriffsflächen Ausgleichsflächen von 426,40 m<sup>2</sup> erforderlich.  
Die Ausgleichsflächen werden auf Flurnummer 233 Gemarkung Buch hergestellt. Siehe hierzu Bebauungsplan Nr. 11.3 Änderung Gewerbegebiet Bechhofer Straße.
- | Umwidmung Ackerfläche in Wohngebiet GRZ 0,4 | Prozent | Ausgleichsfläche   |
|---|---------|--------------------|
| Eingriffsfläche neu                         | 40%     | 474 m <sup>2</sup> |
| 1.186 m <sup>2</sup>                        |         |                    |
- | öffentliche Verkehrsfläche (Wenigerversegelung) | Prozent | Ausgleichsfläche   |
|---|---------|--------------------|
| Eingriffsfläche neu                             | 100%    | -48 m <sup>2</sup> |
| -48 m <sup>2</sup>                              |         |                    |
- § 10 Auflagen zu Immissionsschutz**
- 10.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen  
Abschirmung nach Norden  
Lärmschutzwand am Nordrand des Geltungsbereichs, Schellhöhe ca. 3 m.  
10.2 Lärmschutzgrundsatzanordnung  
Wohn- und Aufenthaltsbereiche und Außenwohnbereiche der Wohngebäude entlang der Randbebauungen zur Nord- und Ostseite sind auf der zur A3 abgewandten Seiten anzuordnen.  
10.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen  
Für Wohn- und Aufenthaltsräume entlang der nördlichen und östlichen Pflanzgrenzen, die auf der der A3 zugewandten Fassadenseite liegen und für die eine Lärmschutzgrundsatzanordnung planerisch nicht möglich ist, ist eine Festverglasung und eine künstliche Be- und Entlüftung vorzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.1996 und 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Buch Ringstraße 1. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 468 am 17.08.1996 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 den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 02.08.1996 hat in der Zeit vom 26.08.1996 bis 24.09.1996 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 468 am 17.08.1996).

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.1996 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

**4. 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 26.02.2009 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

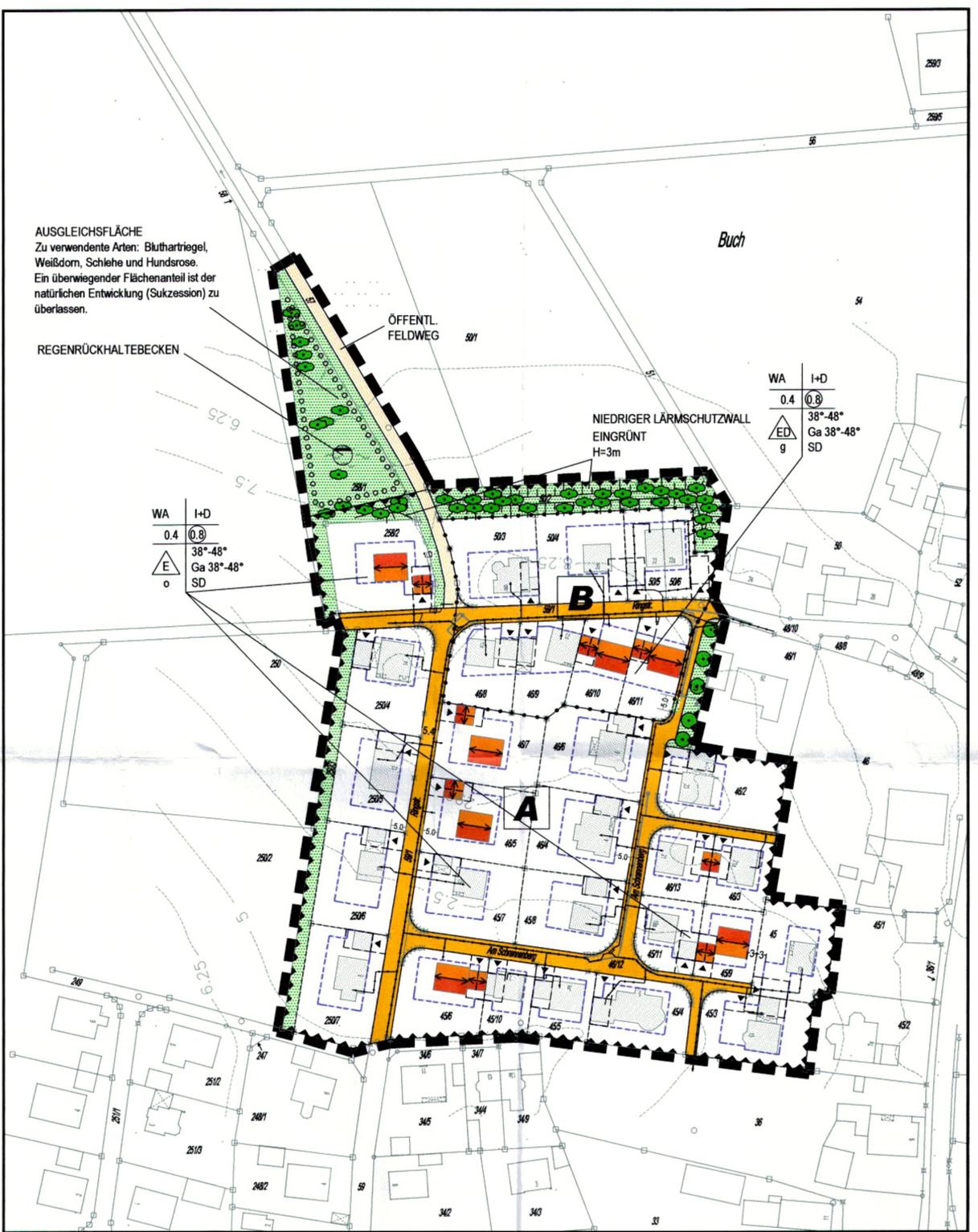
**5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 28.06.2006 wurde gemäß Beschluss vom 28.06.2006 in der Zeit vom 09.03.09 bis 08.04.09 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 795 vom 28.02.2009).

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.04.2009 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 1.03.11  
Kleetz  
1. Bürgermeister

**7. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 848 vom 1.03.11 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gremsdorf, den 1.03.11  
Kleetz  
1. Bürgermeister



**Festsetzung durch Planzeichen**

**Bebauung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 9 1. Änderung
- A** Wohnbereiche mit unterschiedlicher Bauform
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0.8 zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
- 0.4 zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bebauung
- g geschlossene Bebauung und Grenzbebauung zulässig
- vorgeschriebene Haupt-Firstichtung
- - - - - Baugrenze
- Gebäudebeispiel

**Definition der Nutzungsschablone**

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)

Grundflächenzahl GRZ: WA 0.4 I+D 0.8

Art der Bebauung (Einzelhäuser): E, ED

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I = 1 Vollgeschoss + D = Dach als Vollgeschoss zulässig)

Geschossflächenzahl GFZ: 38°-48° Dachneigung, Ga 38°-48° Dachneigung Garage, SD Dachform (Satteldach)

Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe § 10 der Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Einfahrt

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs 1 Nr.4 und 22 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien u. Verkehrsflächen

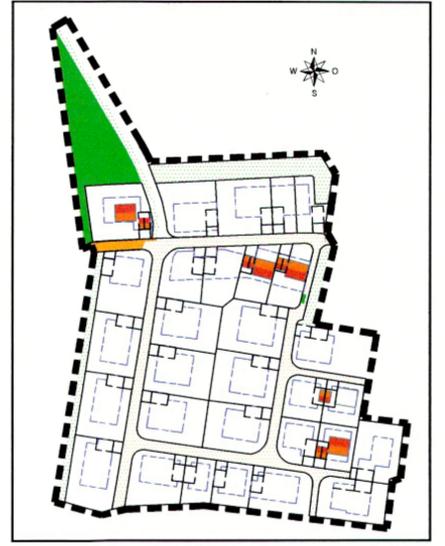
Straßenbegrenzungslinien u. Verkehrsflächen Feldwege

**Festsetzung durch Planzeichen Grünordnung**

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Pflanzgebot
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Sträucher

**Hinweise durch Planzeichen**

- - - - - geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- 347 bestehende Flurstücksnummer
- 2.5 Höhenlinie 292,5 m ü. NN
- bestehende Gebäude
- Elektro-NS-Kabel
- Elektro-SB-Kabel



**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 9  
"BUCH RINGSTRASSE 1. ÄNDERUNG"  
M 1 : 1000

GEMEINDE GREMSDORF  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

STAND: 20.04.2009