

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	--
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	2.5. Grundflächenzahl
IV	2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK278,0	2.8. Oberkante, als Höchstmaß in Metern ü. NN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	3.5. Baugrenze
--	----------------
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	Anpflanzen: Bäume
--	-------------------
 - Sonstige Planzeichen

	15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung Stellplätze
Tg	Zweckbestimmung Tiefgarage
As	Zweckbestimmung Sammelanlagen für Abfall
FSt	Zweckbestimmung überdachte Fahrradstellplätze
E	Zweckbestimmung E-Ladestellplätze
CS	Zweckbestimmung Carsharing Stellplatz
TZ	Zweckbestimmung Versorgungsanlage (Technikzentrale)
 - Anforderungen an die Gestaltung

FD	Dachform: Flachdach
----	---------------------
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelstufe III erforderlich
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelstufe IV erforderlich
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelstufe V erforderlich
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmpegelstufe VI erforderlich
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

	110 kV - Bahnstromleitung mit 30 m Schutzabstand beiderseits der Trassenachse
	Mast 110 kV-Bahnstromleitung
	Baubeschränkungsbereich um den Maststandort (10,00 m Radius ohne Bebauung)

SATZUNG

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ für den Bereich zwischen Bahnlinie und den Straßen „Am Bauhof“ und „Frankenstraße“ als Satzung.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Bestandteile dieser Satzung**
- Bebauungsplan mit
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
 - Textlichen Festsetzungen
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 3 Inkrafttreten**
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Die Oberkante der Hauptgebäude darf eine Höhe von 288,5 Metern ü. NN. nicht überschreiten.
 - Die Oberkante der Tiefgarage darf eine Höhe von -0,6 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO hier keine Anwendung; die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe des Gebäudes darf demnach vollständig ausgeschöpft werden.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage mit einer Höhe von bis zu 2 m auf einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m² zulässig.
 - Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St), Stellplätze mit E-Ladesäule (E) und Carsharing-Stellplätze (CS) festgesetzten Flächen zulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Flachdächer der Wohngebäude sind mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung von bis zu 29,9 kWh auszustatten.
- Nebenanlagen**
 - Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (Technikzentrale), sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (As) bezeichneten Flächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Es sind mindestens 55 Stellplätze bereitzustellen, davon 2 Stellplätze mit E-Ladesäule (E), ein Stellplatz mit Zweckbestimmung Carsharing (CS), 7 Besucherstellplätze sowie 32 Tiefgaragenstellplätze.
 - Die notwendige Infrastruktur für mindestens zwei Stellplätze mit Einrichtungen für E-Ladesäulen ist ober- und/oder unterirdisch (Tiefgarage) bereitzustellen.
 - Je Wohnung bis zu 75 m² Wohnfläche ist mindestens ein überdachter Fahrradabstellplatz vorzusehen. Je Wohnung mit einer Wohnfläche von über 75 m² sind mindestens zwei überdachte Fahrradabstellplätze vorzusehen.
 - Jegliche oberirdischen Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, oder Sickerpflaster) zu befestigen.
 - Dächer sind als begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale) auszuführen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
 - Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune ohne Sockel oder mit einem niedrigen Sockel (z.B. mit tiefgesetzten Rabattensteinen) mit ca. 10 cm Abstand zum Zaun auszuführen. Mauern und Dammschüttungen sind als Einfriedung unzulässig.
 - Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf die Umgrenzung des Abfallsammelplatzes eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- | | |
|--|---|
| | Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern |
| | Hausnummer |
| | bestehende Gebäude |
| | abzubrechende Gebäude |
| | Maßzahl in Metern |
| | Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NN |

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

- | | |
|--|----------------------------|
| | Befahrbare Flächen |
| | Geplante Heckenpflanzungen |
| | geplante Grünflächen |
| | geplante Gebäude |
| | Spielplatz |

7. Immissionsschutz

- An den schienenzugewandten Fassaden sind die höchsten Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz des Nachtschlafs durch bauliche Maßnahmen gemäß dem Lärmpegelbereich V und VI zu erfüllen. An der schienenabgewandten Fassade sind maximal die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich III zu erfüllen.
- Um eine ausreichende Pegelminderung innerhalb von schutzbedürftigen Räumen erzielen zu können, sind an der schienenzugewandten Fassade z.B. verglaste Laubengänge zu errichten.
- Wasserhaushalt**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche weitestgehend zurück-zuhalten.
- Grünordnung**
 - Es sind mindestens 12 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß der allgemeinen Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar.
 - Zur Gliederung der Stellplatzfläche sind zusätzlich mindestens 4 Bäume der „Artenliste für die Verkehrsfläche“ zu pflanzen. Die Baumstandorte im Plan stellen einen Pflanzvorschlag dar.
 - Per Pflanzgebot festgesetzte Bäume sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.
 - Tiefgaragen müssen mindestens mit 50 cm Substratüberdeckung ausgeführt werden.
 - Artenliste für die Verkehrsfläche (Parkplätze)**

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Sorte "Elsrijk"
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde

- Allgemeine Artenliste**
- Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Weiß-Birke |
| Populus x canescens | Grau-Pappel |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sambucus racemosa | Trauben- Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Virbunum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

HINWEISE

- Denkmalschutz**

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Unter-nehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestat-tet.
- Erschließung**

Der Bestand und Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben.

Die Vorgaben der Deutsche Bahn AG im Umgang mit deren Anlagen sind einzuhalten.
- Pflanzungen**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeits-blatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Ab-stand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Nahrungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der For-schungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Wasserhaushalt**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswas-serfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Boden**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Schutz von Bo-den nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Re-gelwerken und Normen, ist zu achten.
- Vorschriften und Normen**

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs-plan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtli-nien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth, Zimmer 04 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bubenreuth hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bubenreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Bubenreuth, den

(Siegel)

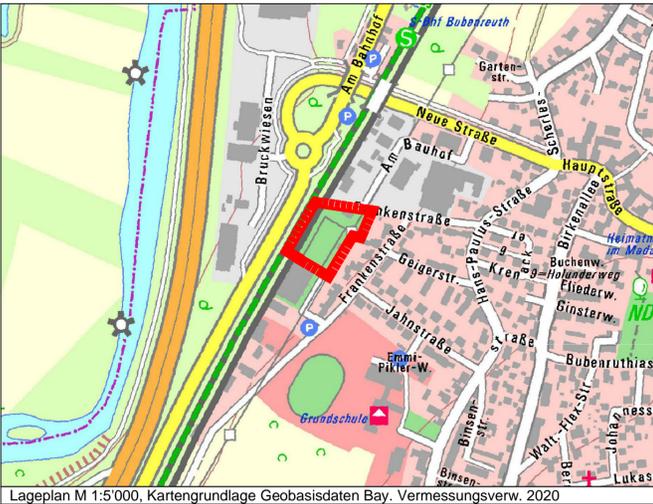
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bubenreuth, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



	Planungsträger Gemeinde Bubenreuth Birkenallee 51 91088 Bubenreuth	Vorhabenträger Deutsche Reihenhau AG Straßburger Allee 67 67657 Kaiserlautern
	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/30 "Alter Tennisplatz" mit integriertem Grünordnungsplan</p>	
Maßstab 1:1000	Format DIN A1	Datum 11.09.2020
Plan Nr.: 1050-8		Planfassung: Vorentwurf
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PwG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		
Bearbeitung: Martina Häring Matthias Fleischhauer Lena Beyrich Aline Schnee		
Pflanzengarten Str. 34 90459 Nürnberg Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54		
Amtsgericht Nürnberg PR 286 USH-tönr. DE315889497 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		