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. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 „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
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2021

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. 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)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK z.B. 278,0 — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß in Metern ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

13. 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

15. 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)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen 7
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Dachform: Flachdach

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

geplante befahrbare Flächen
geplante Grünflächen
geplante Feuerwehraufstellfläche
geplante Heckenpflanzungen
geplante Gebäude
geplante Gemeinschaftsfläche

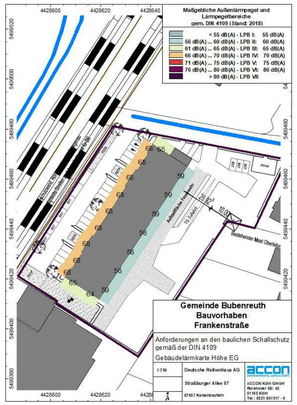
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

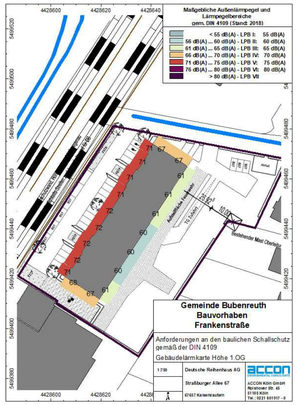
z.B. 56/13 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
z.B. 5a — Hausnummer
bestehende Gebäude
abzubrechende Gebäude
z.B. 6,5 — Maßzahl in Metern
z.B. 272,50 — Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NHN

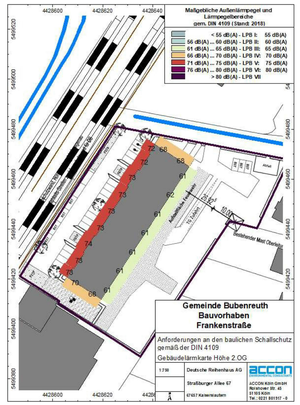
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

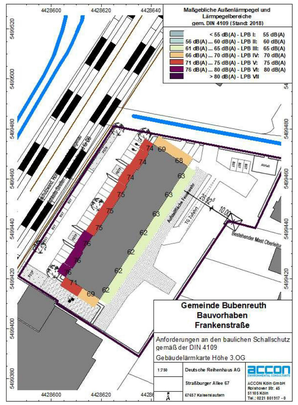
110 kV - Bahnstromleitung mit 30 m Schutzabstand beiderseits der Trassenachse
Mast 110 kV-Bahnstromleitung
Baubeschränkungsbereich um den Maststandort (10,00 m Radius ohne Bebauung)

Nebenkarten: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche je Wohngeschoss









TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 Die Oberkante der Hauptgebäude, gemessen am oberen Wandabschluss (Attika) des Gebäudes, darf eine Höhe von 288,0 Metern ü. NHN nicht überschreiten.

2.3 Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Hauptgebäude darf durch technische Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlüberzüge, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine, Solaranlagen) um bis zu 1,1 m überschritten werden. Der erforderliche Mindestabstand zu umgebenden Versorgungsleitungen ist dabei zu wahren.

2.4 Die Oberkante der Technikzentrale, gemessen am oberen Wandabschluss (Attika) des Gebäudes, darf eine Höhe von 278,0 Metern ü. NHN nicht überschreiten.

2.5 Die Oberkante der eingeschossigen Tiefgarage darf in den nicht durch Gebäude überbauten Bereichen eine Höhe von 274,0 Metern ü. NHN nicht überschreiten.

2.6 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 4 Vollgeschosse.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

3.3 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.

3.4 Die Errichtung von oberirdischen Fahrrad- und PKW-Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (FSt bzw. St), Stellplätze mit E-Ladesäule (E) und Carsharing-Stellplätze (CS) festgesetzten Flächen zulässig.

4. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Flachdächer der Wohngebäude sind mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung von mindestens 25 kWh auszustatten.

5. Nebenanlagen

5.1 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.

5.2 Nebenanlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (As) bezeichneten Flächen zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Es sind 58 Stellplätze bereitzustellen, davon oberirdisch 2 Stellplätze mit E-Ladesäule (E), ein Stellplatz mit Zweckbestimmung Carsharing (CS), 7 Besucherstellplätze sowie 32 Tiefgaragenstellplätze.

6.2 Die notwendige Infrastruktur für mindestens zwei Stellplätze mit Einrichtungen für E-Ladesäulen ist ober- und/oder unterirdisch (Tiefgarage) bereitzustellen.

6.3 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.

6.4 Jegliche oberirdischen Stellplätze sind in mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Sickerpflaster) und leichtem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

6.5 Dächer sind als begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale) auszuführen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

6.6 Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune ohne Sockel mit 10 cm lichtem Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante auszuführen. Abweichend davon kann die Einfriedung der Abfallsammelstelle als blickdichter Zaun ausgebildet werden. Mauern und Dammschüttungen sind als Einfriedung unzulässig.

6.7 Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abweichend davon darf die Umgrenzung des Abfallsammelplatzes eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

7. Immissionsschutz

7.1 Es sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes zum Schutz gegen Außenlärm an den Außenbauteilen des Gebäudes (z.B. Fenster-, Lüftungs-, Wohnungstür-, Fassaden- und Dachdämmung) nach den Vorgaben der DIN 4109 dimensionieren auszuführen. Als Grundlage dafür sind die gutachterlich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel je Geschoss und Lage am Gebäude anzuwenden (siehe Nebenkarten „Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche je Wohngeschoss").

7.2 Rollladenkästen sind als Vorbaurollladenkästen auszubilden.

7.3 Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer und Wohnküchen) sind soweit möglich zu den schienenabgewandten Seiten zu orientieren.

7.4 Der Wohnbereich oberhalb der Tiefgarage ist mittels elastischer Lagerung zu entkoppeln.

8. Wasserhaushalt

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Rückhalteeinrichtungen mit einem Gesamtrückhaltevolumen von mindestens 35 m³ auf der Grundstücksfläche zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 7 l/s im Trennsystem an den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

8.2 Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

9. Grünordnung

9.1 Es sind mindestens 12 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß der allgemeinen Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar; ein Mindestpflanzabstand von 1 m ist einzuhalten.

9.2 Zur Gliederung der Stellplatzfläche sind zusätzlich mindestens 5 Bäume der „Artenliste für die Verkehrsfläche" zu pflanzen. Die Baumstandorte im Plan stellen einen Pflanzvorschlag dar.

9.3 Per Pflanzgebot festgesetzte Bäume sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

9.4 Tiefgaragen müssen mindestens mit 50 cm durchwurzelbarer Substratüberdeckung ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Terrassen und Feuerwehraufstellflächen.

9.5 Artenliste für die Verkehrsfläche (Parkplätze)

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

Allgemeine Artenliste

Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacatha	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

1. Höhenangaben

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen genannten Höhenabgaben basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

2. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Erschließung

Der Bestand und Betrieb von vorhandenen Versorgungsleitungen muss gewährleistet bleiben. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

4. Pflanzungen

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

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

5. Wasserhaushalt

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

Grundwasseraufstauungen sowie dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Das rückgehaltene Niederschlagswasser ist in Teilen für die Bewässerung der Grünflächen vorzusehen.

6. Boden

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

Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten während der Bauarbeiten sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Erlangen-Höchstadt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu informieren und ein nach § 18 BBodSchG zugelassener Sachverständiger hinzuzuziehen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.
Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

7. Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. 08. 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den umliegenden betroffenen fremden Wohnräumen:
tags (06:00 – 22:00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 40 dB(A)

Zur Einhaltung der angeführten Immissionsrichtwerte sind die baulichen Gestaltungshinweise des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke" der Bund/länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz sowie der Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (2011) zu beachten.

8. Vorschriften und Normen

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

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Bubenreuth hat in der Sitzung vom 22.09.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekanntgemacht.

2) 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 11.09.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.

3) 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 11.09.2020 hat in der Zeit vom 16.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.

4) 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.

5) 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.

6) 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

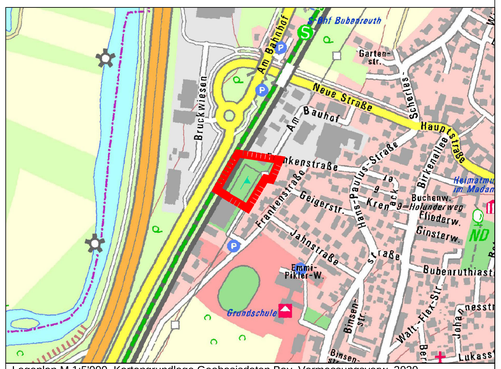
Bubenreuth, den **……**

(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)



Lageplan M 1:5'000, Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2020

Planungsträger	Vorhabenträger
Gemeinde Bubenreuth Birkenallee 51 91088 Bubenreuth	Deutsche Reihenhaus AG Straßburger Allee 67 67657 Kaiserlautern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/30 "Alter Tennisplatz" mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab	Format	Datum	Plan Nr.:
1:1000	DIN A1 ÜL	18.05.2021	1050-11

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Mendes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Martina Häring
Matthias Fleischhauer
Lena Beyrich
Aline Schnee

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: **Entwurf**

TB|MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten