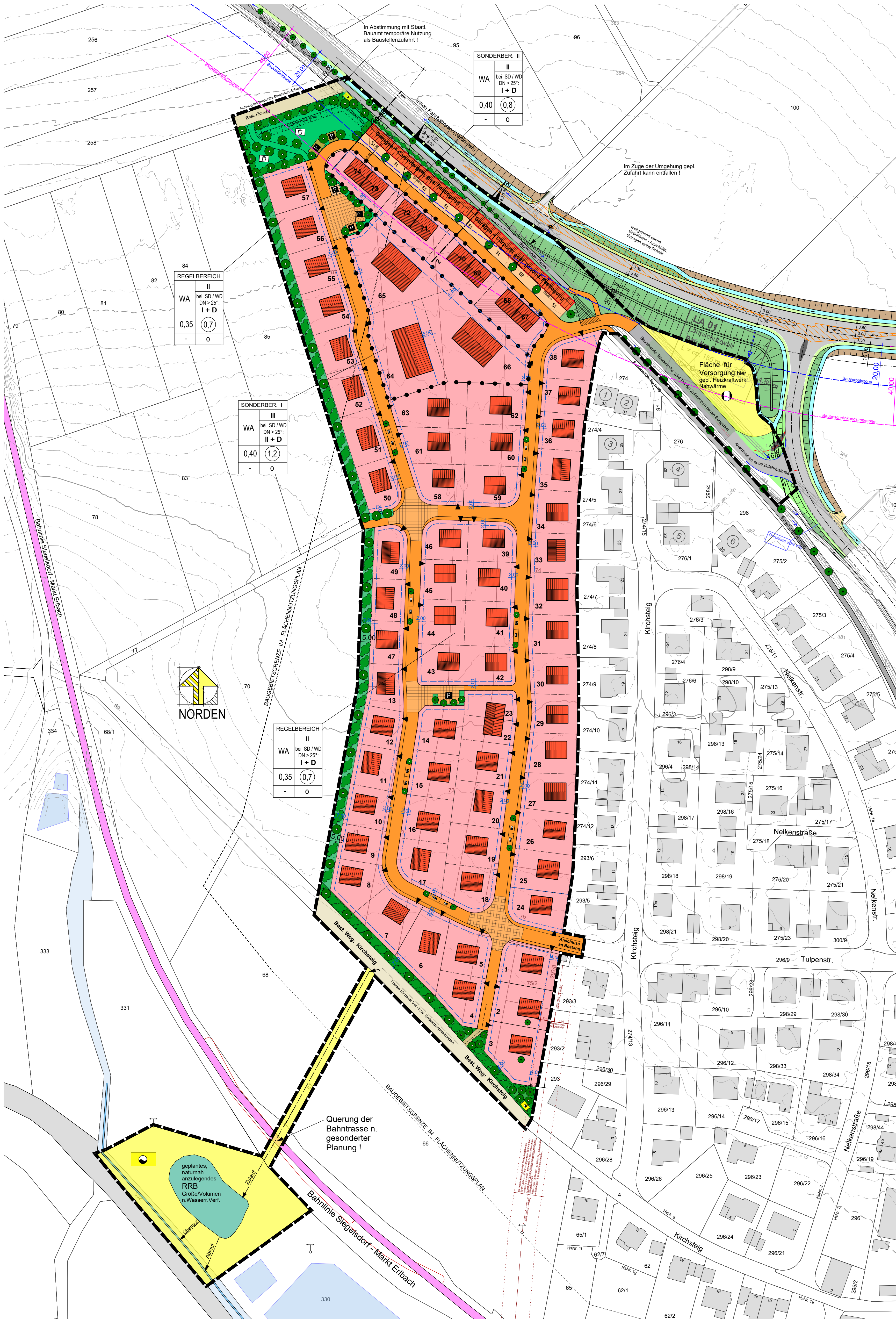


# MARKT MARKT ERLBACH, BEBAUUNGSPLAN Nr. 30 "KIRCHSTEIGFELD"



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP		Baugrenze		GRÜNLÄCHEN / PFLANZUNGEN						
	Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches / Baugebietes		Baulinie		Pflanzgebiet für Baum / Baum Bestand						
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet		FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		Pflanzgebiet für Straucher / Hecke Bestand						
	Allgemeine Wohnbaufläche	<table border="1"> <tr> <th>BAUGEBIET</th> <th>MAX ZAHL D. ZUESEL VOLLEGSCHOSSE U. DEREN LÄGE</th> </tr> <tr> <td>GRUND-FLÄCHENZAH</td> <td>GESCHOSS-FLÄCHENZAH</td> </tr> <tr> <td>UNGENUTZT</td> <td>BAUWEISE</td> </tr> </table>	BAUGEBIET	MAX ZAHL D. ZUESEL VOLLEGSCHOSSE U. DEREN LÄGE	GRUND-FLÄCHENZAH	GESCHOSS-FLÄCHENZAH	UNGENUTZT	BAUWEISE			Öffentliche Grünfläche
BAUGEBIET	MAX ZAHL D. ZUESEL VOLLEGSCHOSSE U. DEREN LÄGE										
GRUND-FLÄCHENZAH	GESCHOSS-FLÄCHENZAH										
UNGENUTZT	BAUWEISE										
	Wohnbaufläche mit temporärer Nutzung als Heizkraftwerk		VERKEHRSFLÄCHEN		Private Grünfläche						
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse siehe Textliche Festsetzungen Nr.2		Straßenverkehrsfläche (Mischfläche für Fußgänger und Fahrzeuge)		Bestehende Grundstücksgrenzen						
	GRZ Grundflächenzahl		Mischfläche für Fußgänger und Fahrzeuge		Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen						
	GFZ Geschossflächenzahl		Straßenbegrenzungslinie		478, 479						
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		Fuß- u. Radweg befestigt		Grünflächen: Spielplatz / Spielfläche						
	Offene Bauweise		Fuß- u. Radweg unbefestigt		Sichtreiecke: innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hecken, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,50 m über die Fahrbahnoberfläche erheben.						
	Satteldach		Vorschlag für Grundstückszufahrten		Böschung						
	Walmdach		Fläche für Versorgung: Horizontale Naturwärmeverorgung		Leitungsröhre						
			Fläche für Versorgung: Elektrizität / Trafostation								
			Fläche für Entsorgung: hier Regenwasser								

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 30, KIRCHSTEIGFELD

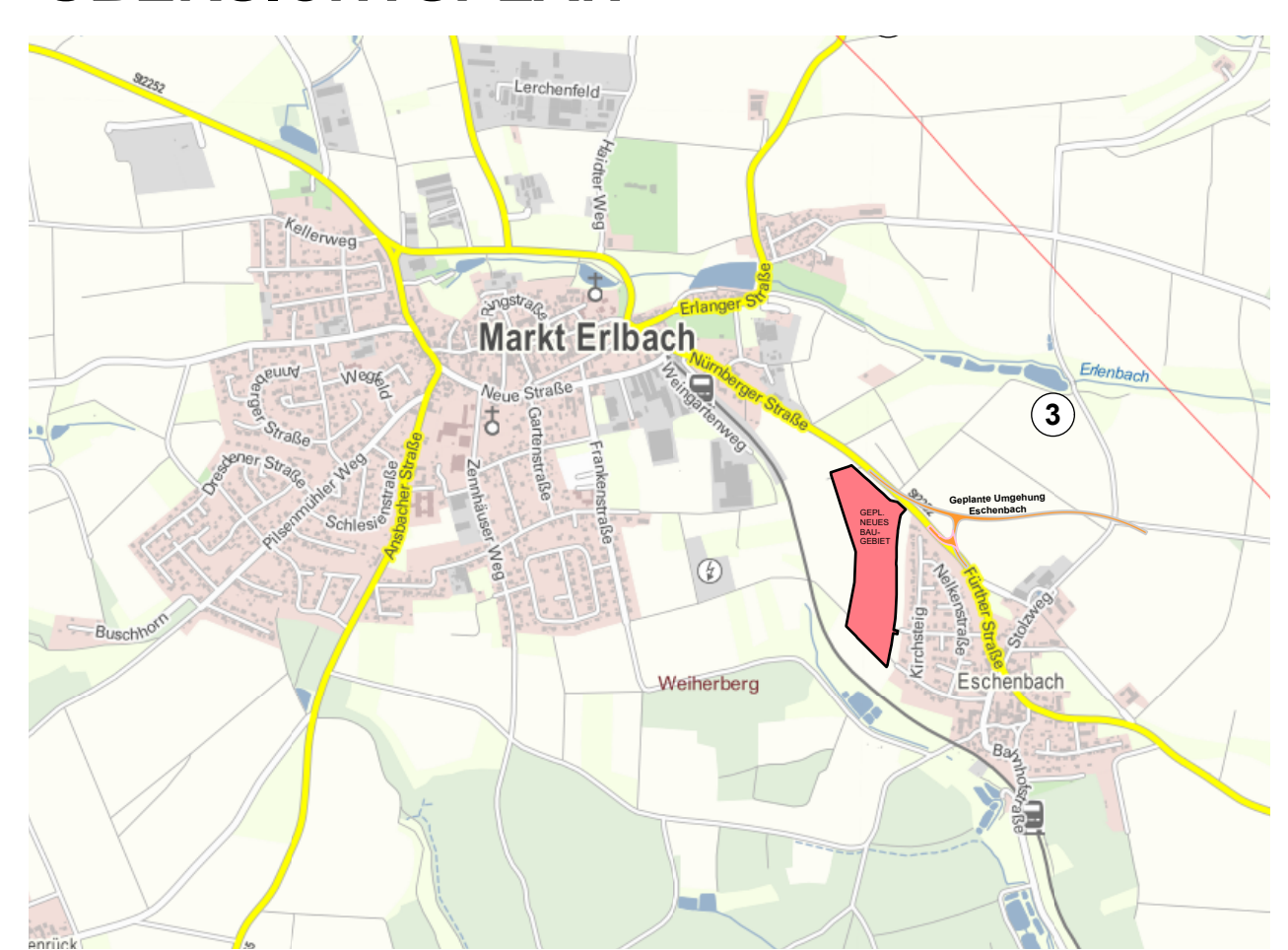
Der Markt Markt Erlbach, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GV), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17 Abs. 1 der BauNVO als höchstzulässiges Maß, soweit sich aus festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zul. Geschossen und den weiteren Bestimmungen der Satzung keine geringeren Werte ergeben.  
2.2 Die Anzahl d. Vollgeschosse (Z) wird entspr. der Eintragung im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: im "Regel- u. Sonderbereich II": II = 2 Vollgeschosse; im "Sonderbereich I": III = 3 Vollgeschosse. Bei Ausführung eines Sattel- oder Walmdaches mit einer Dachneigung über 25 Grad hat im "Regel- und Sonderbereich II" das zweite bzw. im "Sonderbereich I" das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss zu sein, es gilt: I + D bzw. II + D  
2.3 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird im Regelbereich eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im Sonderbereich I von 0,40 und 1,20 und im Sonderbereich II von 0,40 und 0,80.  
2.4 Die maximale Anzahl der selbständigen Wohneinheiten wird im Regelbereich auf 3 WE pro Wohngebäude beschränkt.
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**  
3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.  
3.2 Garagen sind, soweit die Baugrenzen dies nicht einschränken, auf den seitlichen Grundstücks-grenzen zulässig, auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.  
3.3 Die Stellung der Garagen im Grundstück wird nicht festgelegt.  
3.4 Hinsichtlich der baulichen Anlagen ist innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen frei wählbar.  
3.5 Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.  
3.6 Punkt (7) des Art. 6 findet keine Anwendung.  
3.7 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen mit einer Breite bis 2,50 m wird zugelassen. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist für alle Bauteile einzuhalten.  
3.8 Garagen und Carports entlang bzw. parallel zum Radweg.  
3.9 Für diese Garagen- und Carportreie wird eine geschlossene Bauweise innerhalb der Baulinie festgesetzt. Die Wand- und Firsthöhen sowie die Wand- und Dachkonstruktionen dieser Garagen-/Carportreie ist entsprechend den Festlegungen in der Anlage zum Bebauungsplan auszuführen. Für diese Garagen-/Carportreie gelten die restlichen Festlegungen 3.1 - 3.5 nicht.
- Höhe der baulichen Anlagen**  
4.1 Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB) aller Gebäude im "Regelbereich" und "Sonderbereich II" darf höchstens 35 cm über der maximalen Höhe der dem Grundstück direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen/Gehweg/Parkstreifen) liegen. Im Sonderbereich I darf dieses Maß 50 cm betragen.  
4.2 Soweit die öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht hergestellt sind, ist deren Höhe den entsprechenden Ausführungsplänen zu entnehmen.  
4.3 Die maximale Firsthöhe, gemessen ab OK FFB EG, wird im Regelbereich und Sonderbereich II auf 10,0 m und im Sonderbereich I auf 15,0 m begrenzt.
- Dachform**  
5.1 Im Geltungsbereich werden neben Sattel- und Walmdächern auch Flach-, Pult-, Tonnendächer etc. zugelassen, d.h., es erfolgt keine Festsetzung hinsichtlich der Dachausbildung. Die maximale Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern beträgt 60 Grad.
- Gebäudegestaltung allgemein**  
6.1 Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Metall-, Faserzementplatten, o.ä. sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig. Grell leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.  
6.2 Bei aneinandergelagerten Garagen werden unterschiedliche Dachformen zugelassen.  
6.3 Sämtliche Dachdeckungsmaterialien (Ziegel-, Beton- etc.) sind in erdigen, natürlichen Farben auszuführen. Grell, leuchtende oder reflektierende Farben und Oberflächen sind nicht zulässig.
- Stellplätze / Garagen / Carports**  
7.1 Hinsichtlich der Garagen- und Carportgestaltung gelten die genannten Festlegungen analog.  
7.2 Garagenstellung: Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
7.3 Garagen ohne direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße und Carports dürfen die Baugrenze zur Straße hin überschreiten. Ein Mindestmaß von 1,50 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist jedoch einzuhalten. Weitere Festlegungen hinsichtlich der Garagenstellung erfolgen nicht. Auf die Regelungen in der BayBO wird hingewiesen. Zufahrten zu den Garagen sind nur außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätze und Grünflächen zulässig.  
7.4 Stauraum: Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen sein. Für Carports ist kein Stauraum erforderlich.  
7.5 Anzahl der Stellplätze: Pro Wohneinheit sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze gemäß Garagenverordnung zu erstellen.  
7.6 Für sonstige zugelassene Nutzungen gelten die Forderungen der BayBO.
- Einfriedigungen**  
8.1 Eine Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum hin ist nicht erforderlich. Sofern auf eine solche nicht verzichtet wird, ist sie mit einer Höhe von nicht mehr als 1,40 m, gemessen ab OK Straße / Gehweg, auszuführen. Für sonstige Einfriedigungen gelten die Festsetzungen der Bayerischen Bauordnung.
- Schallschuttmassnahmen**  
9.1 Die Grundzüge der schallschuttmassnahmen sind an den Bebauungsplan Nr. 30, KIRCHSTEIGFELD, des Marktes Markt Erlbach bildet die Schallschuttmassnahmen. Die Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und 16. BinSchV des BtB Sorge vom 08.04.2018.  
9.2 Die empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im Planentwurf berücksichtigt.  
9.3 Für bauliche Maßnahmen sind die Parzellen 37, 38, 57, 67/68, 69/70, 71/72 und 73/74 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Die Nordseite der Parzelle 38 dem Lärmpegelbereich II.  
9.4 Die Lärmpegelbereiche sind bei den baulichen Maßnahmen nach DIN 4109 zu beachten.  
9.5 Der Lärmpegelbereich I wird bereits durch den Einbau der aus wärmetechnischer Sicht erforderlichen Fenster erfüllt und erfordert keinen weiteren Nachweis. Für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorzusehen. In der Summe aus Fensterkonstruktion, Rolllädenkasten und Lüftungseinrichtung ist mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von R<sub>w,req</sub> = 30 dB einzuhalten.
- Grünordnung mit Pflanzgebieten (§§ Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)**  
10.1 Sämtliche untenstehende Pflanzungen sind anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
**Öffentlicher Bereich**  
10.2 Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Planentwurf dargestellten Punkten und Bereichen heimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.  
**Südliche Randbegrenzung**  
10.3 Am südlichen Rand des Baugebietes ist im dargestellten Bereich, zwischen den Baugrundstücken und dem Kirchsteigweg, eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die Bepflanzungen sind mind. 3-reihig und mit mind. 10 % Baumanteil auszuführen.  
**Nördlicher Baugebietsrand - Spielflächenbereich**  
10.4 Am nördlichen Rand, d.h., in der NW-Ecke des Baugebietes (beim Spielplatz) ist im dargestellten Bereich, zwischen dem eigentlichen Spielplatz und dem Flur-Weg bzw. der freien Flur eine mindestens zweireihige Feldhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Auf die Pflanzung von Stieleichen ist zu verzichten. Zusätzlich sind im Spielflächenbereich standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.  
**Nördlicher Baugebietsrand - Wallbereich**  
10.5 Die Böschungen an der Lärmschutzbebauung sind mit Büschen (keine stammbildenden Pflanzen) zu bepflanzen.  
**Privater Bereich**  
**Baumpflanzgebot und Erhalt von Bestandsbäumen**  
10.6 In Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein, in Grundstücken über 500 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei und in Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> mindestens 3 heimische Laubbäume als Hochstamm gemäß untenstehender Pflanzliste innerhalb eines Jahres nach Wohnaufstellung zu pflanzen. Die im Südosten dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden. In den Hausgärten ist mindestens eine Nistgelegenheit für diverse Vogelarten anzubringen. Diese werden den Eigentümern von der Kommune einmalig kostenfrei zur Verfügung gestellt.  
**Westliche Randbegrenzung**  
10.7 Am westlichen Rand des Baugebietes ist, im dargestellten Bereich der Privatgrundstücke, durch die zukünftigen Eigentümer eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Dieser Bereich ist zu jeglicher Bepflanzung frei zu halten. Einfriedigungen in diesem Bereich müssen durchgängig mit mindestens 20 cm Bodenabstand gestaltet werden.  
**11. Sonstiges:** sämtliche Kabel und Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
**12. Inkrafttreten (§ 12 (3) Satz 4 BauGB)**  
Dieser Bebauungsplan tritt am Tag nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

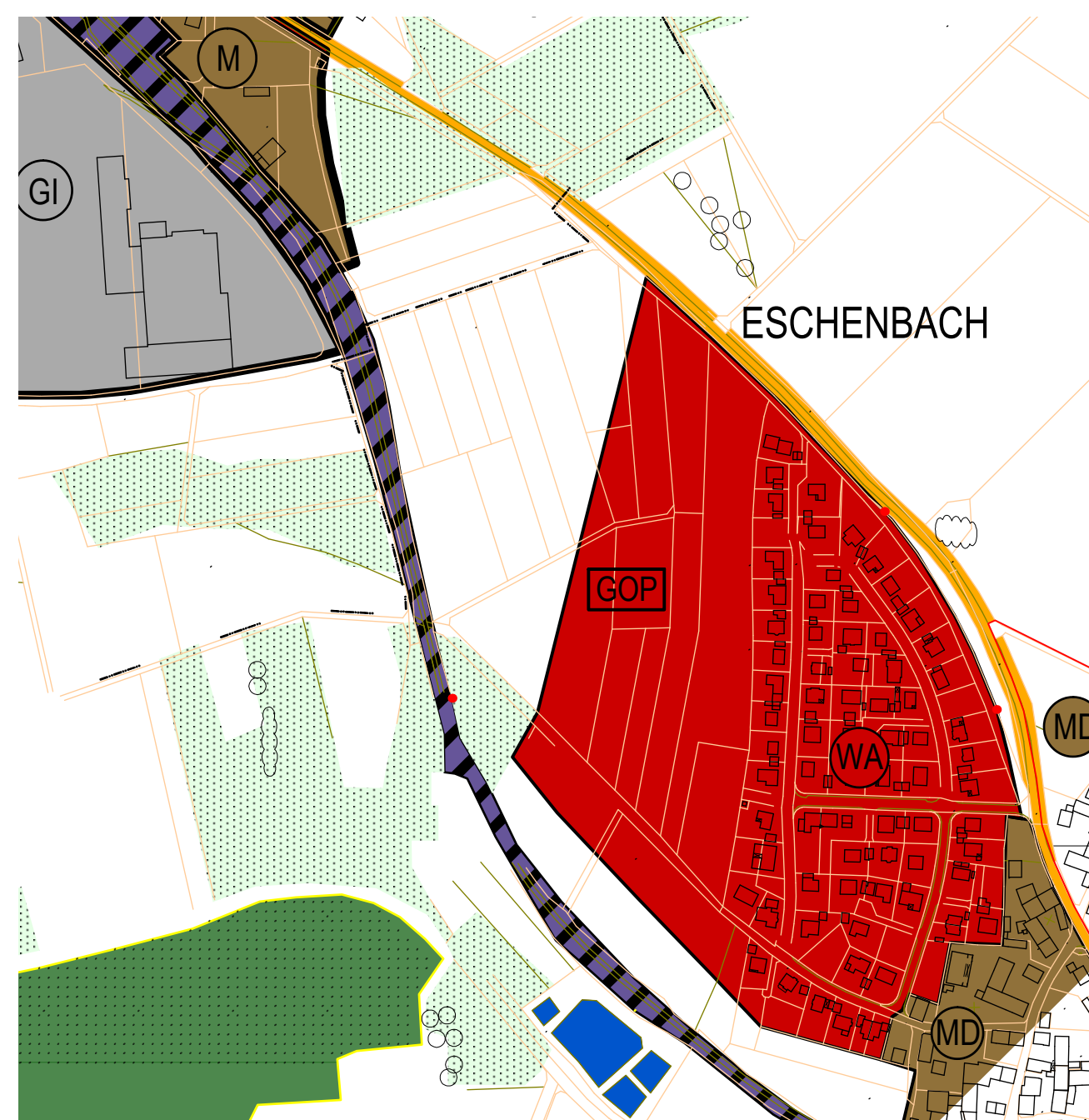
## Nachrichtliche Hinweise:

- a) Den Bauplänen ist neben einem Entwässerungsplan ein nach einem Nivellament erstellter Geländeschnitt / Höhenplan beizufügen, auf dem folgende Daten erkennbar sein müssen: Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze sowie darauf bezogen die Wand- bzw. Firsthöhen der geplanten Gebäude.
- b) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Es wird empfohlen unbegrünte Dachflächen über Zisternen zu entwässern. Überschüssiges Wasser kann dem RW-Kanal zugeführt werden. Das Zisternenwasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser genutzt werden.
- c) Auf die Ausführung von Dränen soll möglichst verzichtet werden. Bei Unterkellerungen wird der Bau einer „Weißen Wanne“ (Wasserdurchlässiger Stahlbeton) empfohlen, da in Teilbereichen des Geltungsbereiches oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser ansteht, soweit Dränen ausgeführt werden, sind diese über Sichereneinrichtungen (Sicker-Schächte/-Leitungen/-Gräben, etc.) zu entwässern. Ein direkter Anschluss an das Kanalsystem ist nicht zulässig. Notüberläufe der v.g. Sichereneinrichtungen können an den RW-Kanal angeschlossen werden.
- d) Befestigte Flächen sollten mit einem wasserundurchlässigen Belag und einem entsprechend wasser-durchlässig ausgebildeten Unterbau ausgeführt werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- e) Bei Baumpflanzung im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGB Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 zu beachten, wonach bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Versorgungsleitung einzuhalten ist.
- f) Für die Gestaltung der Hausgärten wird dringend empfohlen keine fremdländischen Gehölze zu verwenden. Empfohlen wird die Anlage eines naturnahen Gartens mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen sowie die Begrünung von Fassadenflächen. Die Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit abgeschirmten, zielgerichteten Gehäuse und insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-warm-weiß) installiert und betrieben werden.
- g) Zäune an den Grundstücksgrenzen sollen mit einem Abstand von > 20 cm vom Boden ausgeführt werden um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- h) Sollen bei der Bauausführung Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten, so sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DtschG umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- i) Die Bewirtschaftung der an das Baugelände angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.
- j) Der Markt Markt Erlbach plant die Errichtung eines Nahwärmenetzes im dargestellten Bereich. Dessen Nutzung für die Wärmeversorgung bzw. eine Anschlussverpflichtung für die Grundstücke und Nutzer werden in einer entsprechenden separaten Satzung geregelt. Die maßgeblichen Regelungen dazu werden in den notariellen Grundstücksaufverträgen geregelt.
- k) Solaranlagen sind blendfrei auszuführen und so anzuordnen, dass sich zur Bahnhalle hin keine Blendwirkungen ergeben. Sollte sich zur Bahnhalle hin trotzdem eine Blendwirkungen ergeben sind vom Anlagenbetreiber entsprechende Abschirmungen anzubringen.

## ÜBERSICHTSPLAN



## AUSSCHNITT FNP M=15000

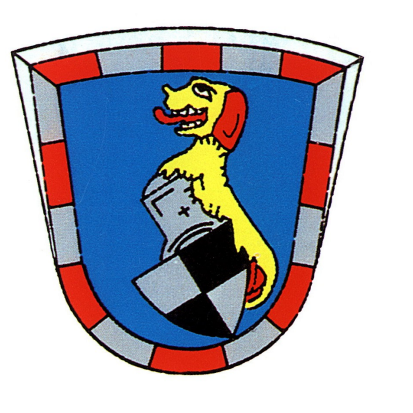


## VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Der Gemeinderat Markt Erlbach hat in seiner Sitzung vom 07. 10. 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt des Marktes Markt Erlbach, v. 04.08.2017 und an der Amtstafel am 31.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4. Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2017 hat im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 22.09.2017 stattgefunden.
  - c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3. Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2017 hat im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 22.09.2017 stattgefunden.
  - d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2018 wurde vom Gemeinderat Markt Erlbach in seiner Sitzung am Fr., 09.03.2018 gebilligt und zusammen mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
  - e) Der Bebauungsplan-Entwurf vom 03.05.2018 mit Begründung wurde in der Zeit vom 07.05.2018 bis 06.06.2018 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - f) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2018 mit Begründung und Umweltbericht, wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis 12.06.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
  - g) Der Gemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat in seiner Sitzung am 13.07.2018 die vorgebrachten Anregungen und Einwendungen der Träger öffentlicher Belange behandelt, abgewogen und unter Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen aus der Abwägung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  - h) Der Satzungsbeschluss wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten. Gemeinde Markt Erlbach, den .....

1. Bürgermeisterin B. Kreis

## MARKT MARKT ERLBACH



## BEBAUUNGSPLAN (BP)

BEZEICHNUNG: <b>BP MARKT ERLBACH Nr. 30 KIRCHSTEIGFELD</b>	
TRÄGER: <b>MARKT MARKT ERLBACH NEUE STRASSE 16, 91459 MARKT ERLBACH</b>	
ZEICHNUNG: <b>BEBAUUNGSPLAN vom 13.07.2018</b>	ZUGEHÖRIGE PLANUNGSSTÄNDE: Bezeichnung: Datum: Bemerkungen: Vorentwurf 20.07.2017 Frühzeitige Behörden/Bürgerbeteiligung Entwurf 03.05.2018 Öffentliche Auslegung/Beteiligung TÖB
Maßstab: <b>1:1000</b>	Plan-Nr.: <b>BP Markt Erlbach Nr. 30</b>
Datum / Unterschrift: <b>M.E., 23.07.2018</b>	Geschwehrt bzw. von geändert: <b>M. Müller</b> Projekt-Nr.: <b>1462</b>