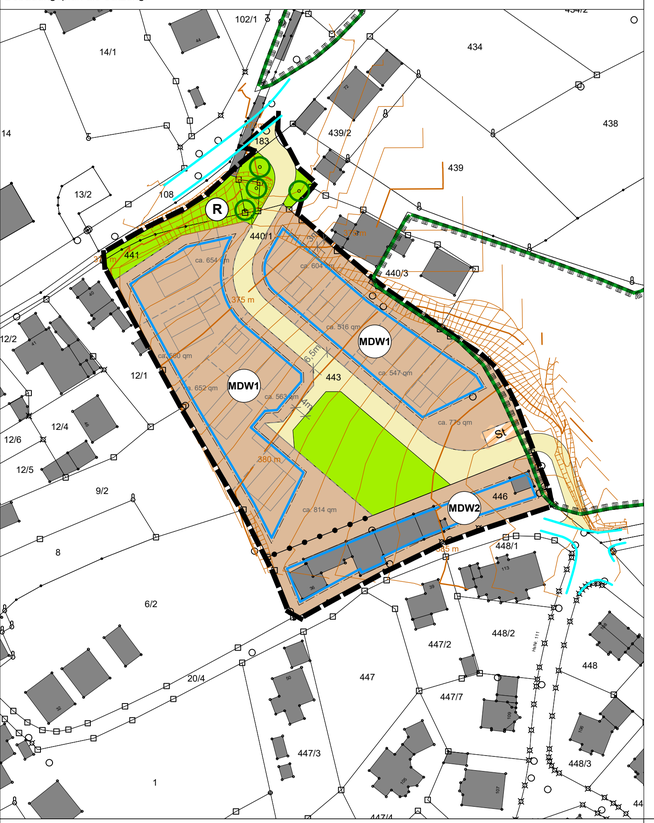
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchensittenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

MDW — Dörfliches Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) im MDW1

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) im MDW2

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

St — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (St= Stellplätze)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

443 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)
Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar

375 — Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

vorhandene Gebäude

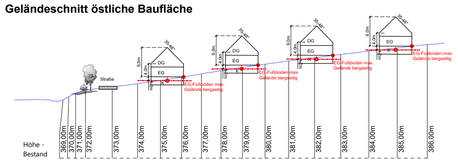
mögliche Gebäudestellung

Bestandsstraßenränder

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Geländeschnitt östliche Baufläche



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat Kirchensittenbach hat in der Sitzung vom 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2021 bis 04.10.2021 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.06.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 23.08.2021 bekannt gemacht.

5. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 erneut beteiligt.

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 24.06.2022 bekannt gemacht.

7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2022 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Kirchensittenbach, den .....

.....
Klaus Albrecht
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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 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.

(Siegel) Gemeinde Kirchensittenbach, den .....

.....
Klaus Albrecht
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal III Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss, das dritte nur im Untergeschoß zulässig, wenn es sich unter Beachtung der Höhenfestsetzungen B. 2.3. ergibt.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO):
max. 0,4 in MDW1
max. 0,6 in MDW2

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt im MDW 1 4,5 m, im MDW 2 6,0 m. Die max. Firsthöhe beträgt im MDW 1 9,00 m, im MDW 2 10,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
Bei Gebäuden oberhalb oder seitlich der Erschließungsstraße darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig. Bei Gebäuden unterhalb der Erschließungsstraße darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,5 m über dem bergseitigen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Die mittlere Höhe von Grenzgaragen darf bis 3,5 m liegen, wenn dies aufgrund der Hanglage erforderlich ist. Es handelt sich hier um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, wodurch für diese Grenzgaragen Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO einschlägig ist.
Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig, vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

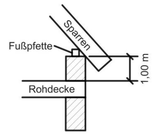
5.2 Nadelgehölzhecken und Stein-/Schottergärten > 10 qm sind nicht zulässig.

5.3 Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Mahd des Grünlands zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
Kniestock im MDW 1 max. 1,0 m bis Unterkante Fußpfette.



1.2 Dachform Hauptgebäude
Zulässig: symmetrisches Satteldach.
Dachvorsprung an der Traufe max. 70 cm und am Ortgang max. 30 cm.

1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen und 35° und 48°liegen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m, zum First 0,7 m.

1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Bauantrag vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig.

. 2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.

2.2 Für jede Wohneinheit sind zwingend 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit Ausnahme von Hecken nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

4. Betonstützmauern sind bis max. 1,25 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Bei entsprechendem Gefälle ist eine Entwässerungsrinne an der Grundstücksgrenze vorzusehen. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

2. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu treffen.

3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

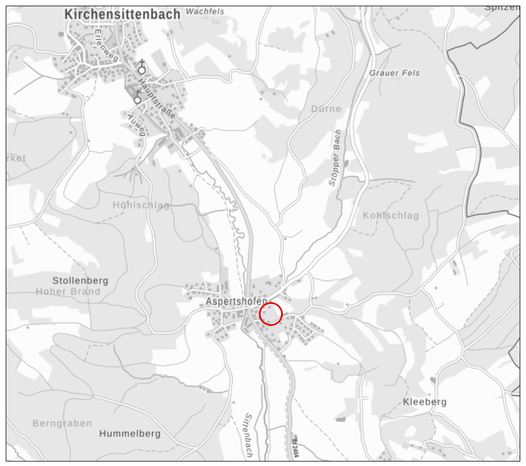
4. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

5. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

6. Schäden an Straßenbestandteilen oder Erschließungsanlagen durch Baumaßnahmen sind umgehend der Gemeinde anzuzeigen.

7. Auf Emissionen durch dorftypische Betriebe und Tätigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

8. Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- öder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, sind gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

Gemeinde Kirchensittenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Haid"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb | mm

datum: 12.09.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de