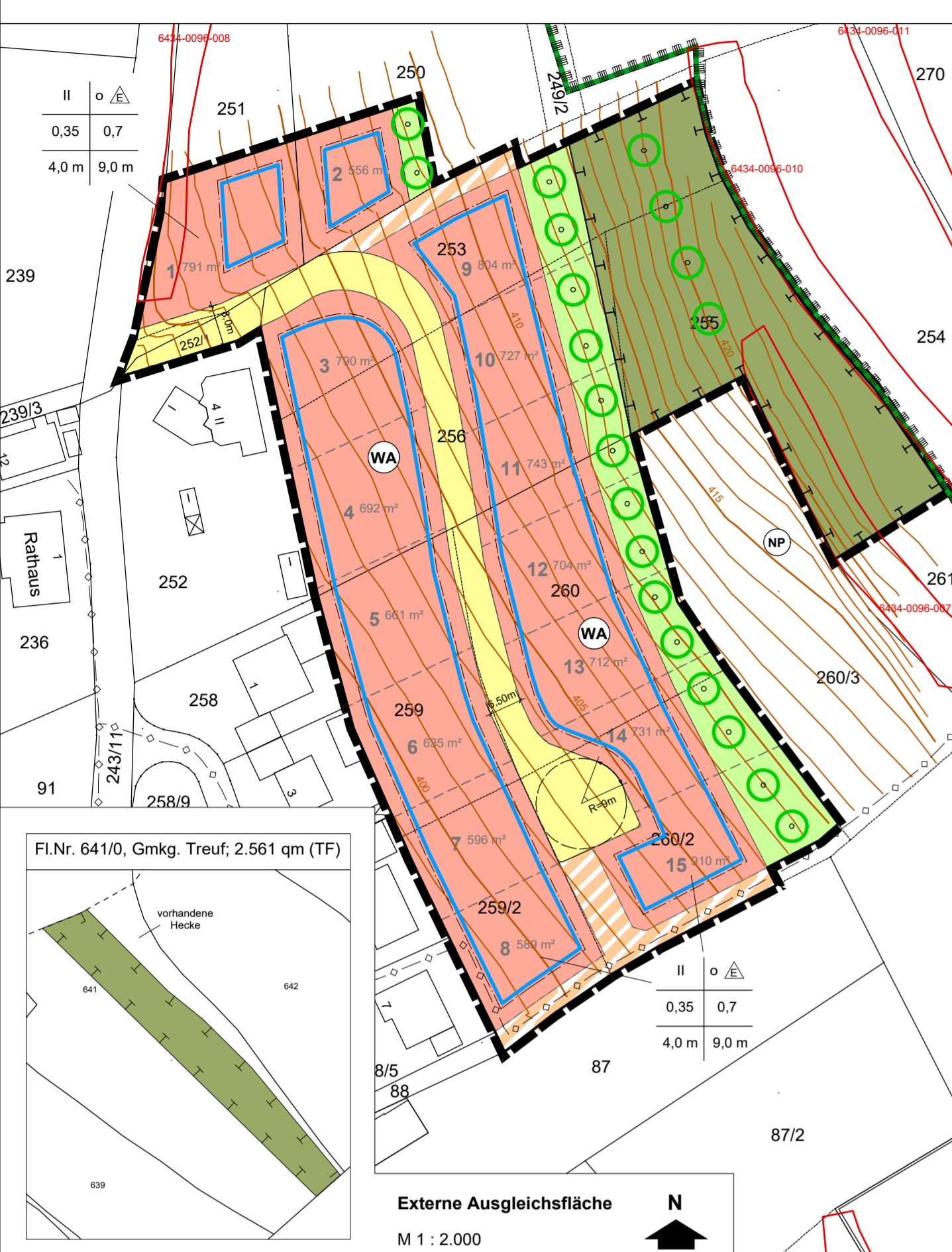


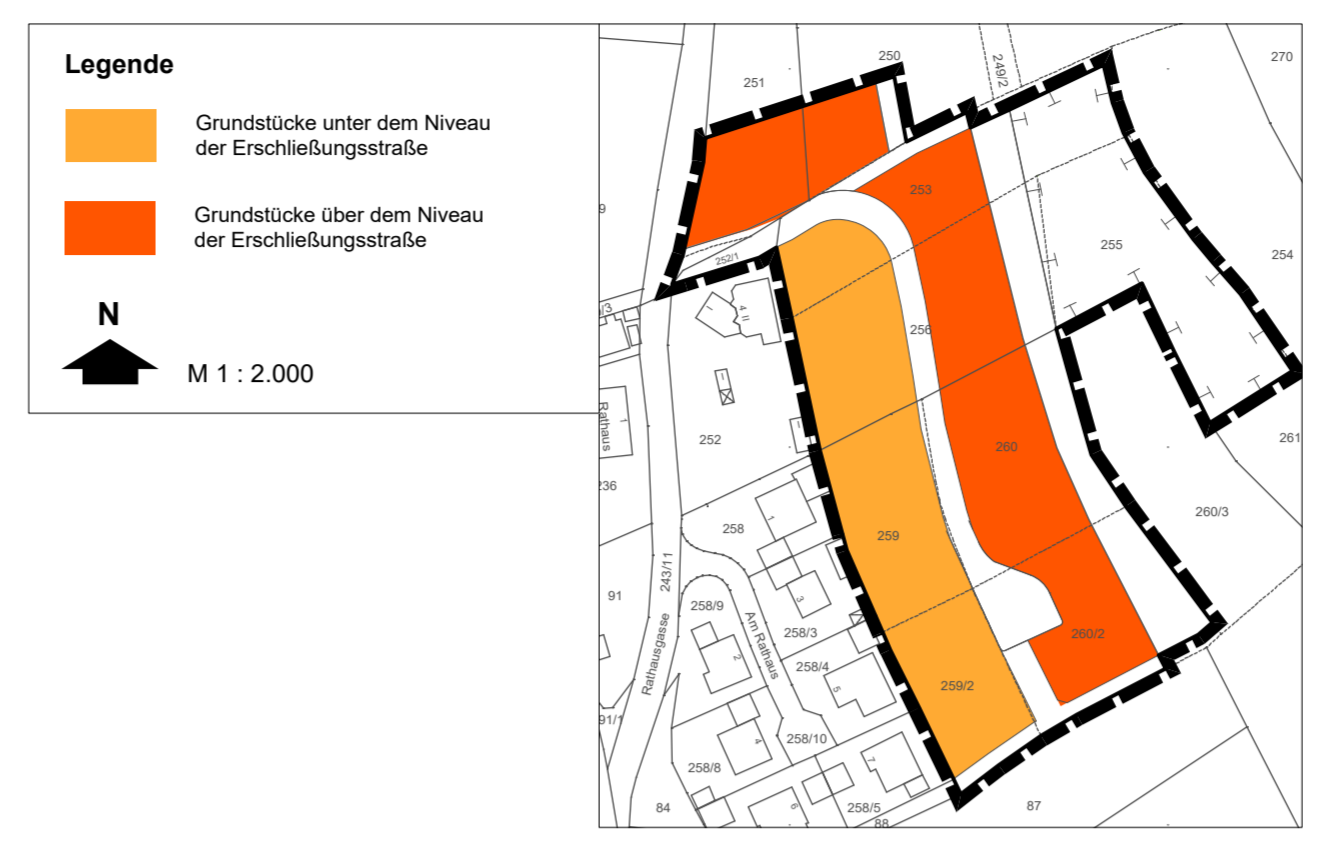
Die Gemeinde Kirchensittenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.



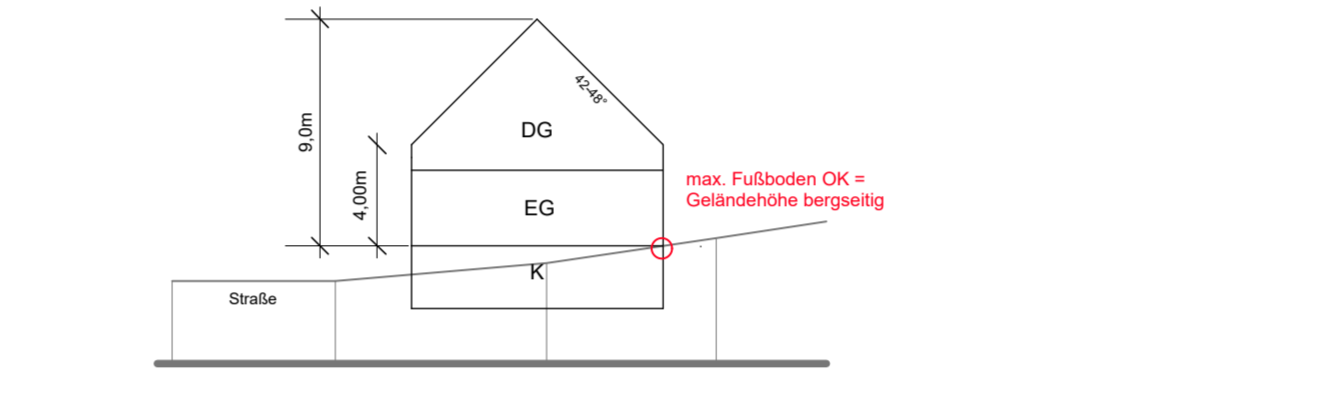
A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Fußweg, landwirtschaftliche Zufahrt)
 - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
 - private Grünfläche (Zweckbestimmung: Garten)
 - Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land schaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)**
 - Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Hauptwasserleitung, unterirdisch)
- | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise | Nutzungsfestsetzungen |
|------------------------|-----------|-----------------------|
| GRZ | GFZ | |
| traufseitige Wandhöhe | Fristhöhe | |
- Hinweise**
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 2 680 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 - Höhen in Meter über NN
 - Biotope lt. amtli. Kartierung (mit Nummer)
 - NP Naturpark (NP)

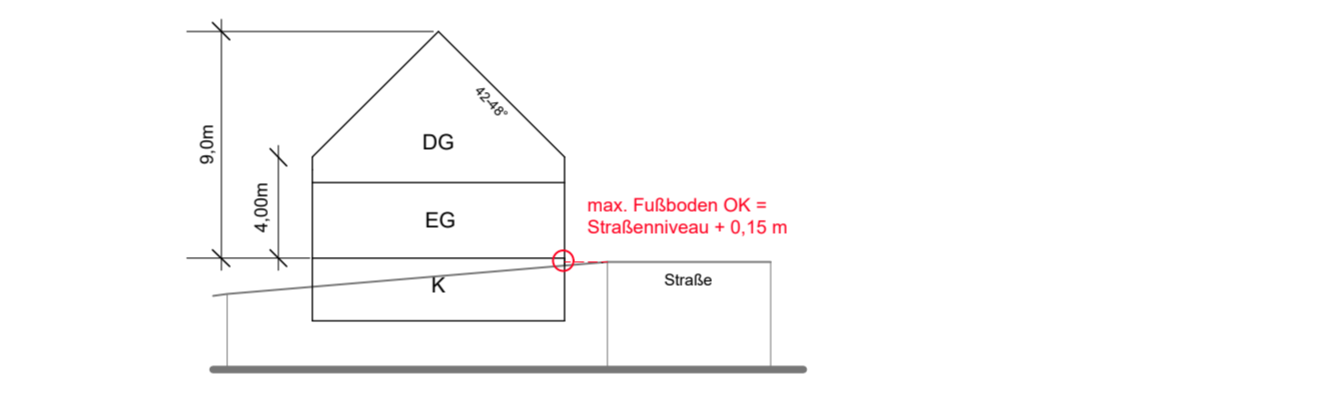
Höhenlage der Gebäude (siehe C.1.6.)



Regelbeispiel A (Prinzipschnitt), oberhalb der Erschließungsstraße:
EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,0 m; Firsthöhe 9,0 m



Regelbeispiel B (Prinzipschnitt), unterhalb der Erschließungsstraße:
EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,0 m; Firsthöhe 9,0 m



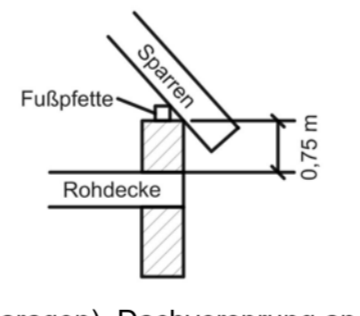
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,0 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 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.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Wiese mit Obstbäumen zu gestalten (alternativ naturnahe Hecke aus heimischen Gehölzen). Auffüllungen und Abgrabungen sind nur mit Erdböschung oder Natursteinmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Ausgleichsflächen im Geltungsbereich
Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland mit Obstbaumbestand festgesetzt. Maßnahmen: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, dabei jährlich wechselnd 10% der Fläche von der Mahd aussparen, Pflanzung von 4 Obstbäumen als Hochstamm.
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff werden 2.561 qm der Fl.Nr. 641 Gmkg. Treuf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland festgesetzt; Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, dabei jährlich wechselnd 10% der Fläche von der Mahd aussparen.
 - Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
 - Die Baufeldüberäumung 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

- Wohngebäude**
 - Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen. Kniestock max. 0,75 m bis Unterkante Fußpfette, siehe Skizze.
 - Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach (Hauptgebäude und Garagen). Dachvorsprung an der Traufe max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm.
 - Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5, zum First 1,0m.
 - 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 Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig, Blockhäuser sind nicht zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden unterhalb der Erschließungsstrasse darf maximal 0,15 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite. Bei Gebäuden oberhalb der Erschließungsstrasse darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig. Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Planschnitt festgelegt.



- Garagen und Carports
 - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.
 - Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
 - Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind 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.
 - Betonstützmauern sind bis max. 1,0 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

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- 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
- 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.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.11.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat durch Auslage vom 25.11.2015 bis 23.12.2015 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2016 bis 27.05.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.03.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2016 bis 27.05.2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2016 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.09.2016 als Satzung beschlossen.

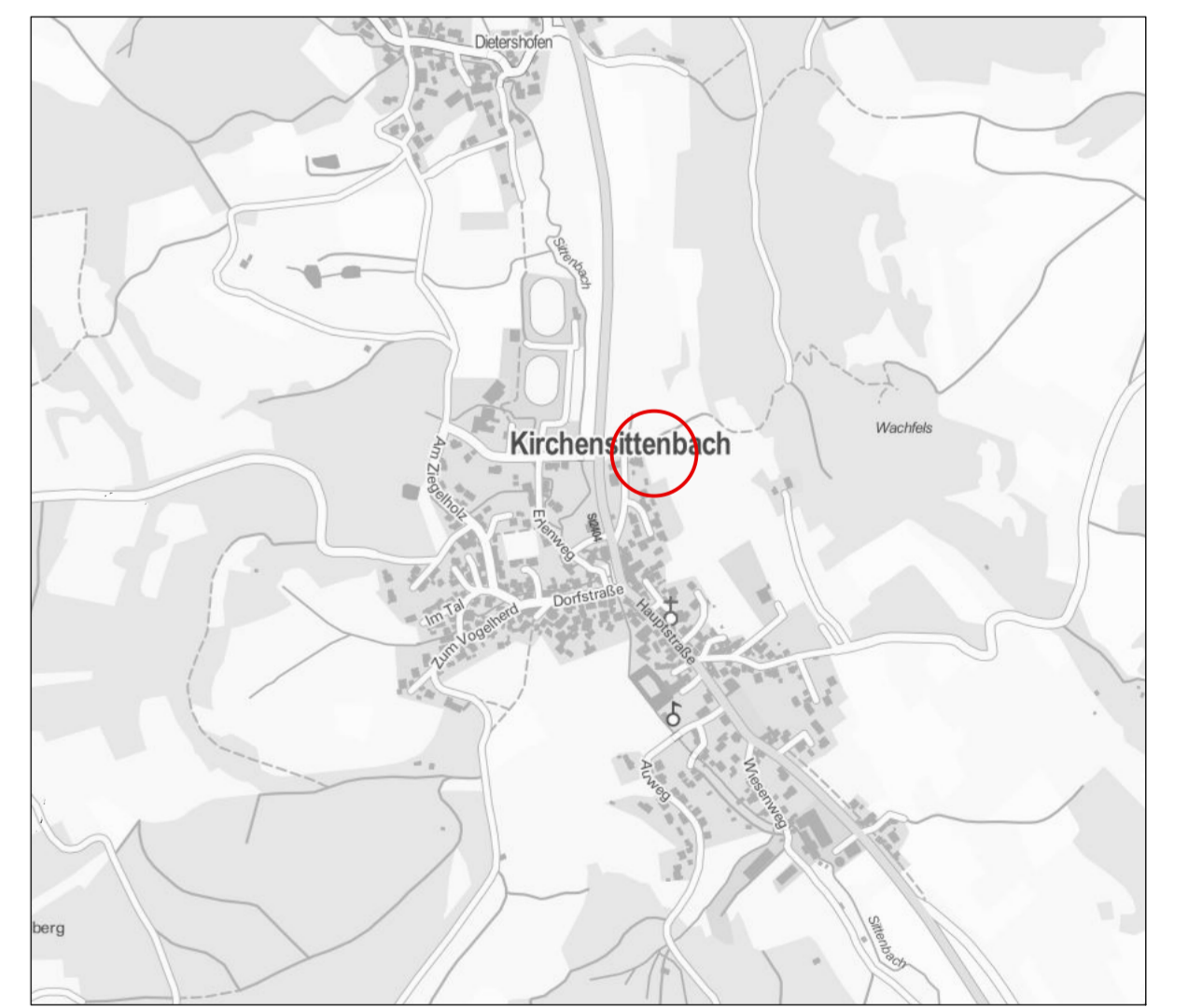
(Siegel) Gemeinde Kirchensittenbach, den

.....
Klaus Albrecht
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Kirchensittenbach, den

.....
Klaus Albrecht
Erster Bürgermeister



N

Gemeinde Kirchensittenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Mühlgasse"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 05.09.2016 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenerberg str. 85 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de