

A. Planzeichnung

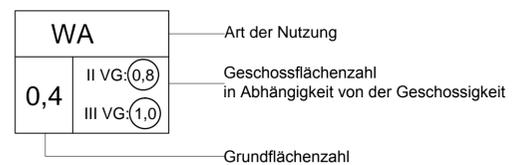


WA	
0,4	II VG: 0,8
	III VG: 1,0

Planzeichenerklärung

- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl §§ 16 und 20 BauNVO
- NGA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- GemA Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Erläuterung der Nutzungsschablone:



B. Textteil

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerbrunner Grund II“ (Bekanntmachung vom 03.10.1972) werden durch den vorliegenden Plan aufgehoben.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
 - 2.1.1 Die Gebäudehöhe darf maximal 4,0 Meter betragen.
 - 2.1.2 Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der auf Gebäudelänge gemessene höchste Punkt der maßgeblichen Erschließungsstraße.
 - 2.1.3 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit sich selbst oder mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes.
Dachränder mit einer Höhe von bis zu 0,5 Metern müssen nicht angerechnet werden.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - 3.1 Abweichende Bauweise
In den durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ist eine einseitige Grenzbebauung (Anbauen an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand) zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise unter Maßgabe der weiter unten getroffenen Festsetzungen zu den von der BayBO abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der auf dem Grundstück wohnenden Menschen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

3.2 Durch Terrassen darf die hintere Baugrenze um bis zu 5,0 Meter, durch Balkone um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 5, Satz 2 BayBO

- 4.1 Durch die Bebauung in den durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung unterschritten werden, wenn die Gebäudehöhe in Bezug auf die Straße Unterer Beerer von 4,0 Metern nicht überschritten wird. Ein Mindestgrenzabstand von 3,0 Metern ist einzuhalten. Ausgenommen sind Gebäude, die als einseitige Grenzbebauung errichtet werden.
- 4.2 In den unteren Geschossen sind in den seitlichen Gebäudefassaden notwendige Fenster (gem. Art. 45 Abs. 2 BayBO) nur zulässig, wenn für das entsprechende Geschoss die gem. BayBO erforderliche Abstandsfläche (0,5 H) eingehalten wird. (Als Gebäudehöhe ist hierbei der Abstand vom Fußboden dieses Geschosses bis zur Gebäudeoberkante anzunehmen.)
- 4.3 Wenn seitens eines Grundstücks ohne Grenzabstand an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut wird (abweichende Bauweise), müssen auf dem benachbarten Grundstück nur die eigenen Abstandsflächen nachgewiesen werden.
- 4.4 Bei Anwendung des Art. 6 Abs. 9, Satz 1 Nr. 1 BayBO ist die Wandhöhe von Garagen einschließlich deren Nebenräume sowie von Carports auf die Höhe der Erschließungsstraße zu beziehen. Maßgeblich ist hierbei der auf Gebäudelänge gemessene höchste Punkt der Erschließungsstraße.
- 4.5 Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der auf dem Grundstück wohnenden Menschen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind nur in den in der Planzeichnung hierzu festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Zugangswege (auch mit Treppen) sind generell zulässig.
- 5.3 Weitere Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können durch die Baugenehmigungsbehörde mit § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder Baufeldfreimachung, sind nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Baubeginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Äußere Gestaltung von Gebäuden § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO**
 - 1.1 Dächer
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
 - 1.2 Wände
Grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.
- 2. Stützmauern und Böschungen § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**
 - 2.1 Stützmauern zu Nachbargrundstücken dürfen max. 1,5 Meter über dem natürlichen Gelände liegen. Böschungen dürfen zum Nachbargrundstück hin eine Neigung von max. 1 : 1,5 (Höhe zu Tiefe) aufweisen.
 - 2.2 Ausgenommen sind die zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten erforderlichen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 3,5 Metern. Die Höhe der Einfriedungen von Stellplätzen, die der Absturzicherung dienen, ist auf diese Höhe nicht anzurechnen.
- 3. Einfriedungen § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO**

Entlang der Erschließungsstraße und bis zur vorderen Bauflucht der Gebäude darf die Höhe der Einfriedungen 1,0 Meter, gemessen ab der Gehweghöhe, nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedungen von Stellplätzen, die der Absturzicherung dienen, dürfen 1,2 Meter, gemessen ab Oberkante Stellplatz, nicht überschreiten.

II. Hinweise

- 1. Boden- und Grundwasserschutz**
 - 1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen oder auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen aufzubringen.
 - 1.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 2. Denkmalschutz**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaleräumen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2. DSchG).
- 3. Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt, vor Ort versickert oder möglichst für die Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Ableitung in die Kanalisation sollte nur zeitversetzt erfolgen.

C. Verfahren

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), wird nach Beschlussfassung des Marktgemeinderats des Marktes Randersacker vom 30.01.2019 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gerbrunner Grund II“ bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "6. Änderung des Bebauungsplans „Gerbrunner Grund II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 09.11.2018 bis 30.11.2018 gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom 09.11.2018 bis 26.11.2018 zur Planung äußern.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2018 bis 11.01.2019 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2018 bis 11.01.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 15.11.2018 bekanntgemacht.
- e) Der Markt Randersacker hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 30.01.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2019 als Satzung beschlossen.

Randersacker, den

(Siegel)

Sedelmayer (1.Bürgermeister)

f) Ausgefertigt

Randersacker, den

(Siegel)

Sedelmayer (1.Bürgermeister)

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Randersacker, den

(Siegel)

Sedelmayer (1.Bürgermeister)

Gemeinde Randersacker

6. Änderung des Bebauungsplans Gerbrunner Grund II

Satzung

30.01.2019

M. 1 : 500