



MU 1	V
0,85	1,6
WH _{max} = 16,80m	DN = 0-10°

MU 2	III
0,85	1,6
WH _{max} = 10,80m	DN = 0-10°

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Festsetzungen**
 - Baugrenze
 - Flächen für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten
 - Straßenfläche / Fußweg mit Straßenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, hier: Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zulässige Traufhöhe, sowie Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Tiefe der Abstandsflächen
 - Zufahrtbereich TGA
 - Lärmschutzwand (Höhe 2m)
 - Baumstandort
 - Baumstandort, Bestand
 - Höhenpunkt (Übergang zur öffentlich. Verkehrsfläche)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Spielfläche
 - Grünflächen
- Hinweise**
 - Grundstücksgrenzen
 - bestehende Bebauung / Nachbarbebauung
 - vorgeschlagene Grundfläche der Baukörper
 - Vordächer, Balkone
 - Terrassen
 - 352** Flurstücknummern
 - 10** Hausnummern
 - Zugang Gebäude
- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung / urbanes Gebiete	MU	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl	0,85	1,6
zulässige Wandhöhe	WH _{max}	DN = 0-10°
		zulässige Dachneigung

GEMEINDE GEORGENSGMÜND BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „Pleinfelder Str. Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom [...]

Die Gemeinde Georgensgmünd im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 68 „Pleinfelder Str. Nord“

per Satzungsbeschluss am [...]

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 352 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 551/90 und 352/7, jeweils der Gemarkung Friedrichsmünd, Gemeinde Georgensgmünd. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,3 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes
Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 68 „Pleinfelder Str. Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan sind das vom Ingenieurbüro Ralph Braun am 20.08.2021 ausgearbeitete Planblatt, die nachfolgenden textlichen und grünordnerischen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die örtlichen Bauvorschriften und der Plan „10.3.3 Passiver Schallschutz“ des Gutachtens zur Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Schall, Erschütterungen) der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 26.07.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Georgensgmünd, den
Ben Schwarz, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 68 „Pleinfelder Str. Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich wird innerhalb der Baugrenzen urbanes Gebiet im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.
- 1.3 Bauweise**
Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass sich die Abstandsflächen nach 1.4 bestimmen.
- 1.4 Abweichende Abstand von Gebäuden**
Innerhalb des Plangebietes müssen Gebäude untereinander keine Abstandsflächen einhalten. Im Übrigen werden abweichend vom Bauordnungsrecht die Tiefen der Abstandsflächen im MU1 auf 0,3 H und im MU2 auf 0,4 H, jeweils mindestens 3 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
- Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Terrassen und Balkone um maximal 2,0 m überschritten werden, wobei bei einem Überschreiten der Baugrenze insgesamt nicht mehr als 50% der Länge der Gebäudefassade für Balkone in Anspruch genommen darf.
- Tiefgaragen sind einschließlich der Zufahrten außerhalb der Baugrenzen zulässig, Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.
- 1.6 Immissionsschutz**
Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB
Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzwände und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
- Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
- Die Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

- 1.) Im Plan in der Anlage „10.3.3 Passiver Schallschutz“ sind die Bereiche mit dem jeweils maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.
- 2.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Abschnitt 7.2 bis 7.4 dürfen nicht unterschritten werden.
- 3.) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstige pegelmindernde Maßnahmen vor den Lärmmissionen geschützt werden (Minderung des Schalldämmmaßes vor dem Fenster von mindestens 22 dB(A) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- 4.) Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen pegelmindernde Maßnahmen (Pufferraum, Prallscheibe etc.) bzw. die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 erforderlich ist, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Dabei gilt, bei einem ermittelten Beurteilungspegel von über 45 dB(A) zur Nachtzeit für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, dass für den jeweiligen Raum mindestens ein weiteres offenes Fenster mit einem Pegel von unter 45 dB(A) vorhanden sein muss. Ist dies nicht der Fall, dann ist der jeweilige schalldämmte Lüftungseinheit auszustatten. Eine schalldämmte Lüftung kann entfallen, wenn durch eine pegelmindernde Maßnahme (Pufferraum, Prallscheibe etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- und Kinderzimmer nicht geeignet sind.

- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 2.1 Wandhöhe und Dachneigung**
Die maximal zulässige Wandhöhe und Dachneigung ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone im Planblatt. Abweichend davon sind bei Nebengebäuden Dachneigungen von 0-45° möglich. Bezugspunkt für Wandhöhen ist die im Planblatt markierte 0.00 Höhenkote an der Pleinfelder Straße.
- 2.2 Dachoberflächen**
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis max. 10°) sind, soweit technisch möglich und die Flächen nicht für Solarenergienutzung (Photovoltaik, Solarthermie) bzw. technische Dachaufbauten sowie Terrassen benötigt werden, extensiv zu begrünen.
- 2.3 Dachaufbauten**
Überschreitungen der zulässigen Höhe durch Dachaufbauten, wie z.B. für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen, Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Dachaufbauten die keine Außenwände sind, z.B. Lüftungs- und Klimageräte, etc. sind soweit erforderlich im Abstand von mindestens 2,0m zur Außenkante Attika zu errichten.
- 2.4 Fassadengestaltung**
Außenwände sind zu verputzen oder mit farbigen Fassadenplatten zu verkleiden. Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtonne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.
- 2.5 Einfriedungen**
Entlang der Pleinfelder Straße sind Holzzäune mit senkrechter, naturbelassener Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der Bahnhofstraße sind Stützmauern, Mauerabschnitte und Gabionen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Für die Einfriedung privat genutzter Grünflächen sind Metallzäune aus Viererck-Drahtgeflecht (z.B. Doppelstabmattenzaun) in der Farbe Anthrazit bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
- 2.6 Geländemodellierung**
Stützmauern und Böschungen zum Höhenausgleich sind mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.
- 2.7 Energieeffizienz**
Für Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche unter das GEG (Gebäudeenergiegesetz, Inkrafttreten 01.11.2020) fallen, wird der Mindeststandard „KfW55, Effizienzhaus EE“ (Stand August 2021) festgelegt.

3 Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Anpflanzungen**
Pflanzgebiet - Baumpflanzung mit Standortbindung
Es sind Laub- oder Obstbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Arten und Umfang aus der Pflanzliste unter 3.2.
- 3.2 Pflanzlisten**
Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Nadelgehölze sind bis auf die Gattung Taxus Eibe nicht zulässig. Der Anteil an immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück bzw. Nutzungseinheit nicht überschreiten.
- Pflanzqualitäten (mindestens):**
- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Pflanzliste**
Laubbäume:
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Malus Evereste Zierapfel
- Malus sylvestris Holz-Äpfel
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Hochstammige Obstbäume alter Sorten z.B.:
- Malus domestica Apfel, z. B. in folgenden Sorten:
„Gellammer Kardinal“
„Boskoop“
„Roter Eisäpfel“
Pyrus communis Birne, z. B. in folgenden Sorten:
„Gute Graue“
„Gellerts Butterbirne“
„Köstliche von Charnoux“
- Prunus domestica Zwetschge, z. B. in folgenden Sorten:
„Frankische Hauszwetschge“
Sträucher:
- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
- Buddlejia davidii Schmetterlingsstrauch in Sorten
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Deutzia spec. Deutzie
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius Pfeifenstrauch
- Ribes spec. Johannisbeere
- Rosa spec. Rose
- Syringa vulgaris Flieder
- Viburnum spec. Schneeball
- Weigela florida Weigelie

- 4 Örtliche Bauvorschriften**
- 4.1 Stellplätze**
Innerhalb des Plangebietes gilt abweichend von der Stellplatz- und Garagenatzung der Gemeinde und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) folgender Stellplatzschlüssel für Kfz-Stellplätze: Für jede Wohnung ist mindestens ein Kfz-Stellplatz zu errichten und fest zuzuordnen. Pro sechs Wohnungen ist ein Besucher-Kfz-Stellplatz zu errichten. Für gewerbliche Nutzung, Nutzung durch Freiberufler und Einzelhandel sind je 60 m² Nutzfläche und je 100 m² Freiflächenutzung durch eine vorgenannte Nutzung (z.B. Außenbereichsbestuhlung) ein Kfz-Stellplatz zu errichten. Von den ermittelten erforderlichen Kfz-Stellplätzen für gewerbliche Nutzung, Nutzung durch Freiberufler und Einzelhandel sind als Besucherparkplätze zusätzlich weitere 50 Prozent der ermittelten Kfz-Stellplätze zu errichten. Zusätzlich sind zwei weitere Kfz-Stellplätze zu errichten. Duplex-Parkplätze sind jeweils als vollwertige Kfz-Stellplätze anzurechnen.
- 4.2 Spielplätze**
Spielplätze dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Je 65 m² Wohnfläche ist 1 m² Spielplatzfläche zu errichten.
- 5 Hinweise**
- 5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**
Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Das „Merckblatt Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

- 5.2 Niederschlagswasser**
Einfahrten und Hofbefestigungen werden, sofern geologisch möglich und nicht unterbaut, mit versickerungsfähigem Betonpflaster erforderlich.
- 5.3 Grundwasserschutz**
Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalisationssystem ist nicht gestattet. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwerkherstellung erforderlich.
- 5.4 Bodenfunde**
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Die Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden jedoch vorsorglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mögeln, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.



Ausfertigung:
Georgensgmünd, den
Ben Schwarz, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsvermerk**
Aufstellung beschlossen am: _____
Beschluss bekannt gemacht am: _____
- Georgensgmünd,
1. Bürgermeister Ben Schwarz
- 2. Auslegungsvermerk**
Gebilligt und beschlossen am: _____
öffentliche Auslegung vom bis _____
Gebilligt und beschlossen am: _____
Erneute öffentliche Auslegung vom bis _____
- Georgensgmünd,
1. Bürgermeister Ben Schwarz
- 3. Satzungsbeschluss**
Nach Abwägung als Satzung beschlossen am: _____
- Georgensgmünd,
1. Bürgermeister Ben Schwarz
- 4. Bekanntmachungsvermerk**
Ausgefertigt: _____
Ortsüblich bekannt gemacht und rechtsverbindlich geworden am: _____
- Georgensgmünd,
1. Bürgermeister Ben Schwarz

Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Georgensgmünd „Pleinfelder Str. Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Georgensgmünd
Bahnhofstraße 4, 91166 Georgensgmünd

Gebiet Nr. 68 - Pleinfelder Straße Nord

Planung M 1:200
Datum 20.08.2021