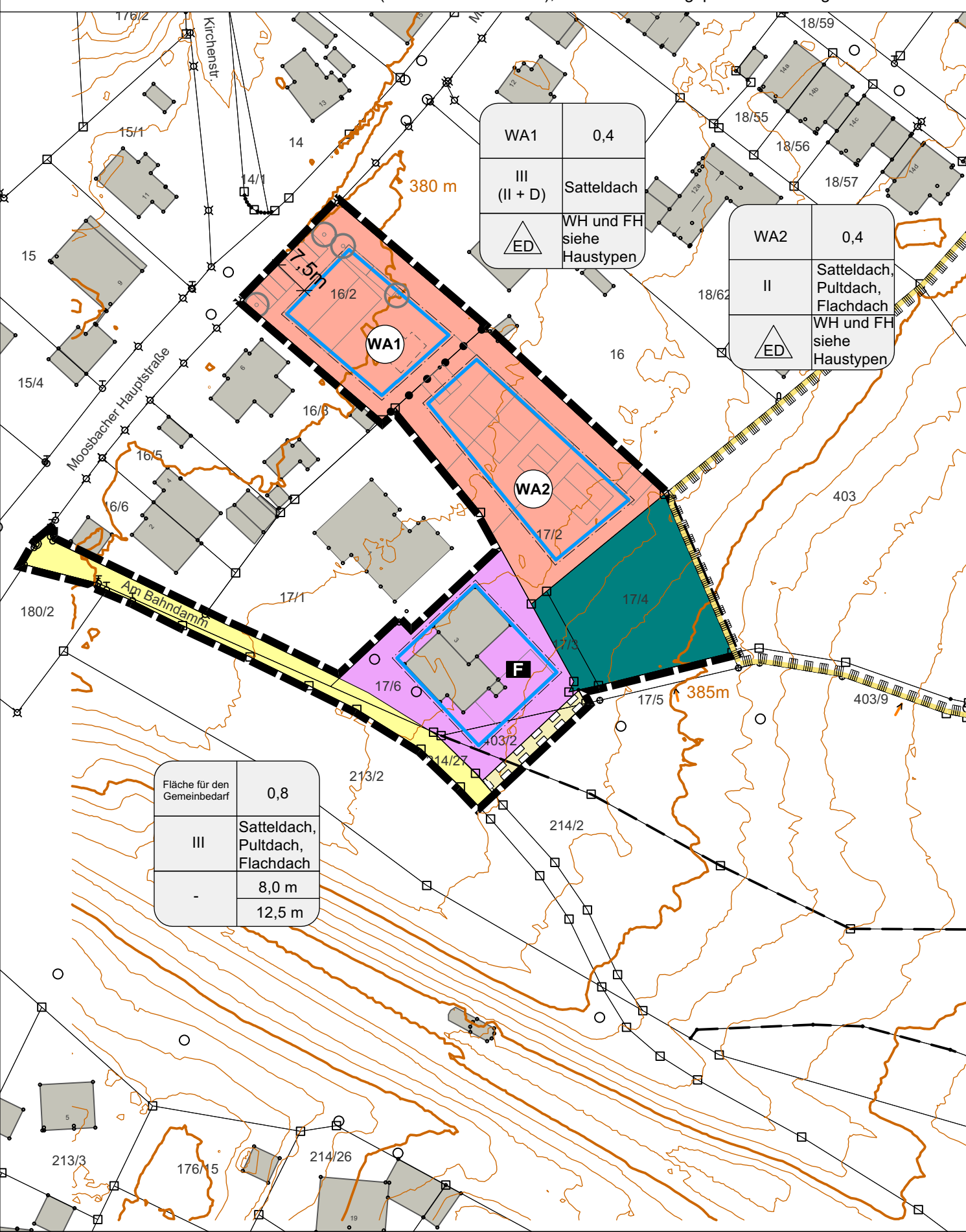
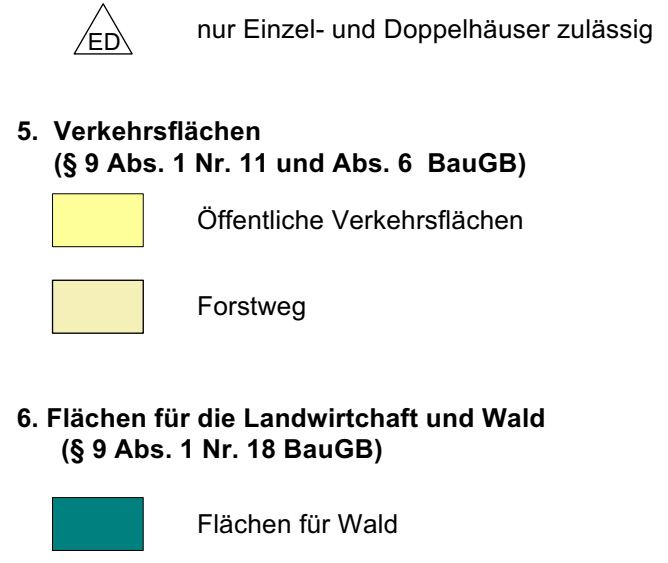


Der Markt Feucht erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



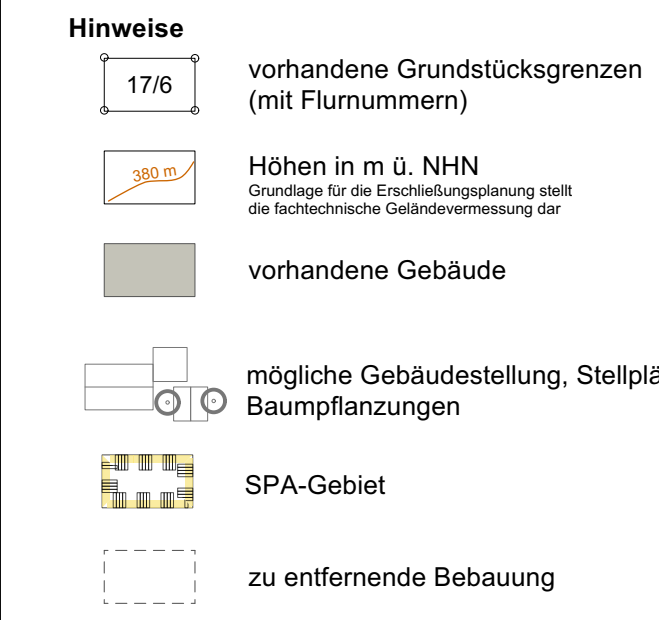
Die zeichnerischen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 7. Änderung im Bereich Fl. Nrn. 16/2, 17/2, 17/3, 17/4, 17/6, 403/2 (TF), 214/2 (TF), 214/27 (TF) und 17/1 (TF), Gmkg. Moosbach, wie folgt geändert:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
2. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

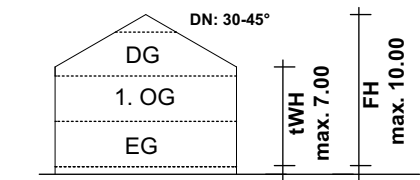


- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger, etc.

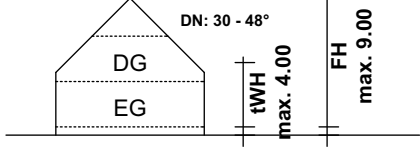
Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Dachform, Wandhöhe, Haustyp, Gebäudehöhe. Includes a 'Nutzungsschablone' diagram.



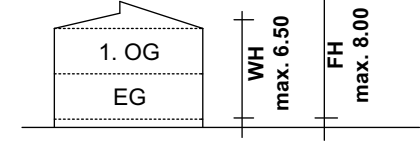
Im WA 1 ist an Haustypen zulässig: Hausstyp A: EG + 1.OG + DG; SD 30°- 45°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 10



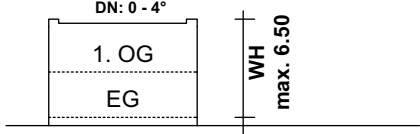
Im WA 2 ist an Haustypen zulässig: Hausstyp B: EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m



Hausstyp C: EG + 1.OG; vPD, 5°- 20°; Niedrigere Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,00 m



Hausstyp D: EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe max. 6,50 m (inkl. Attika)



- VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vomdie 7. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.
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 der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vomdie Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Feucht, den
.....
Jörg Kotzur
Erster Bürgermeister
Ausgefertigt (Siegel) Markt Feucht, den
.....
Jörg Kotzur
Erster Bürgermeister

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 Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtspflichten des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
(Siegel) Markt Feucht, den
.....
Jörg Kotzur
Erster Bürgermeister

Die textlichen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 "Moosbach" inklusive der Änderungen werden für den Geltungsbereich der 7. Änderung im Bereich der Fl. Nrn. 16/2, 17/2, 17/3, 17/4, 17/6, 403/2 (TF), 214/2 (TF), 214/27 (TF) und 17/1 (TF), Gmkg. Moosbach, aufgehoben und wie folgt geändert:

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
1.1 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 Nr. 2; 4 und 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
1.2 Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
Im WA 1: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Nur Haustyp A zulässig.
Im WA 2: Maximal II Vollgeschosse zulässig. Nur Haustyp B, C und D zulässig.
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr: 0,8
Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,4
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Im WA 1 und WA 2 gelten die maximalen traufseitigen Wandhöhen und Gebäudehöhen gelten entsprechend des gewählten Haustyps. Auf die Schnittzeichnungen auf dem Planblatt wird verwiesen.
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe 8,0 m und die maximale Gebäudehöhe 12,5 m.
Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante einschließlich Bodenaufbau und Bodenbelag (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes.
Haustechnische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine oder Satellitenschüsseln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bis zu 1,0 m überschreiten.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite) oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude).
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Im WA 1 und WA 2 gilt eine abweichende Bauweise mit max. 20 m Gebäudelänge. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 3.2 Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, im WA 2 sind Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestgröße von Baugrundstücken im WA beträgt 350 qm.
4.2 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im WA 1 ist die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt. Im WA 2 ist die Zahl der Wohneinheiten auf max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)
5.1 Pflanzgebote Laubbäume
Im WA ist pro Baugrundstück mind. ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind im WA Stellplatzreihen durch einen mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zur Kopfseite einzugrünen. Stellplatzreihen sind nach jedem 5. Stellplatz mit einem standortgerechten Laubbaum zu untergliedern. Auf die aktuelle GALK-Strassenbaumliste wird verwiesen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 in 1 m Höhe über dem Erdboden.
5.2 Dachbegrünung
Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 5° sind mit einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind mit der Dachbegrünung, z.B. mit aufgeständerten PV-Anlagen, zu kombinieren (s. Festsetzung B 6.1).
5.3 Begrünung Fassaden
Fassadenabschnitte ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen ab 5 m Länge mit Bodenanschluss sind auf mindestens 50% ihrer gesamten Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen oder vorgepflanzten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind Pflanzstreifen mit einer lichten Breite von mindestens 50 cm vorzusehen.
5.4 Umgang mit Niederschlagswasser im WA
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln (z. B. in Zisternen). Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte muss die Größe der Auffangbehälter mind. 2 m³ und je Mehrfamilienhaus mind. 5 m³ betragen. In jedem Fall ist in den Anlagen ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.
Das übrige Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Sofern im Rahmen des Bauantrages durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht, oder nur teilweise möglich ist, darf ein Teil in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die maximale Zulassungsmenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und entsprechendem wasserdurchlässigen Unterbau auszuführen.
5.5 Kies- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.
5.6 Die Rodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30.September) zulässig.
5.7 Die Straßenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

- 6. Gebiete, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
6.1 Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mind. 40% mit Photovoltaik-Modulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten.
7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Für Schlafräume ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 1409 (inkl. Änderung A1) von L_A ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen einzuhalten. Dies gilt analog für Fenster mit Rolllädenkästen.
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
1. Dachform und Dachneigung Hauptgebäude:
Im WA 1: symmetrisches Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad
Im WA 2: symmetrisches Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad, versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 5 - 20 Grad, Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0 - 4 Grad.
Fläche für den Gemeinbedarf: symmetrisches Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad, Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5 - 20 Grad, Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0 - 4 Grad.
2. Kniestock: Im WA 1 und WA 2 ist ein Kniestock von max. 0,60 m zulässig (gemessen von der Rohdecke bis Unterkante Fußpfette).
3. Fassadengestaltung: Die Verwendung greller oder glänzender Farben sowie glänzender Fassadenverkleidungen ist nicht zulässig.
4. Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung oder als Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von 4m und einer Höhe von 2 m zulässig.
D. Hinweise
1. Die Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradstellplätzen des Marktes Feucht), die Abstandsfächensatzung (Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe des Marktes Feucht) sowie die Entwässerungssatzung (Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Feucht) in der jeweils gültigen Fassung muss eingehalten werden.
2. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
3. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
4. Eine Textausgabe der DIN 4109 liegt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.



Entwurf Markt Feucht
7. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 3 "Moosbach"
maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ao
datum: 09.07.2024 ergänzt:
TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de