

**Verfahrensmerkmale**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Buch-West II“ beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 29.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2019 hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 beteiligt.
4. Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Gremsdorf hat mit Beschluss 29.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2020 als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 04.05.2020 (Siegel) WALTER, Bürgermeister
Gremsdorf, den 11.05.2020 (Siegel) WALTER, Bürgermeister
Gremsdorf, den 25.05.2020 (Siegel) WALTER, Bürgermeister

Gemeinde Gremsdorf
Hauptstraße 12
91350 Gremsdorf
Bebauungsplan nach BauGB § 13 b
\*Buch-West II\* - Nr. 21
Lageplan
Kathrin Nidlein
Landratsamt Hochstadt
M 1:1.000
07.06.2019
29.04.2020
Kathrin Nidlein
Landratsamt Hochstadt
Hochstadt a. d. Alb
Waldweg 16, 91315 Hochstadt a. d. Alb
Tel: 09181 93-50 11789
www.landratsamt-hochstadt.de

**HINWEISE**

Baugebiet
Die Baugrundstücke sind innerhalb einer Frist von 5 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.
Haftungsrechtliche Angaben
Die Abstände zu Nachbarn sind so zu wählen, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden (für Lüftungsmaschinen vgl. Abstandsabstände gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefenreife Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftungsmaschinen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ (Bayrisches Landesamt für Umwelt)).
Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sind weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämmfenstern, Luftkanalummantelungen, Gerätaustausch).
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Beitrag von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen räumlichen Wohnräumen gelten:
\* Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00) : 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Spülgeräte, Aggregate mit Vollkaskoantrieb, Minimierung von Dreizahlen bzw. Stromungsgeschwindigkeiten).
Die Anfertigung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fensterrahmen, Einbauelementen (z.B. Schürzblechen) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schalleffekten und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsichere Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdämmung durchgeführt werden (Klimageräte, Kühlaggregate, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke).
Die o.a. baulichen Gestaltungsmaßnahmen beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Leitfaden „Vermeidung von Lärm bei stationären Geräten“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tiefenreife Geräusche bei Biogasanlagen und Lüftungsmaschinen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.
Bodenrecht
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang mit dem Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.
Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.
Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Verursachungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeaufwärtung vermieden werden.
Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regeln und Normen, z.B. DIN 19377, hingewiesen werden.
Nutzung der oberflächennahen Geothermie
Erwärmensystem sind in dem Baugebiet grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt hier bei rund 75 Meter je Sonde.
Bohrstellen sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
Gewässer
Durch die neuen Baugelände können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
Bei den Grundstücksarbeiten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass sich die Wasserspiegelhöhe in der benachbarten Weilerkette nicht zum Nachteil verändert.
Kinderspielfläche
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Kinderspielfeld anzulegen.
Neubau-Energieberatung
Eine kostenlose Neubau-Energieberatung kann z.B. am VSB-Beratungszentrum im Landratsamt Erlangen-Hochstadt, Dienststelle HOS, wahrgenommen werden.
Versorgungsstrassen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tressen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Bauplanzungen ist das „Merkbatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Bauweise
Kubatur/Kompaktheit
Die Kompaktheit der Kubatur beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u.a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/ Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als AV-Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
Negative Einflüsse auf das AV-Verhältnis haben zudem Erker, Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, die diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.
Dachform
Auch die Dachform hat einen Einfluss auf den Energieverbrauch des Gebäudes und die Möglichkeit zur Nutzung der Energie der Sonne. Es ist allerdings sehr komplex, hier ein Optimum bzgl. Form, Ausrichtung und Neigung zu bestimmen.
Bei der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie eignet sich für die Photovoltaik auch eine Ost-West-Ausrichtung. Dachschneite und -auben (Gaben) sollten vermieden werden.
Bei der Nutzung von Solarthermie sollte auf eine starke Dachneigung und eine südliche Ausrichtung geachtet werden.
Baumaterialien
Je ökologischer die Wärme- und Stromerzeugung erfolgt (Balkenbohlen von Holz und Wärme wären dementsprechend sehr klein), desto stärker fällt der Ressourcen- und Energieaufwand für die Errichtung des Gebäudes ins Gewicht.
Bodenentwässerung
Eventuell zu Tage tretende Bodenentwässerungen der Maßpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Bei der 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 Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Anzeilvermögens teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Traten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.
Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalschutzprüfung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.
Der so entstandene denkmalschutzrechtliche Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Geltungsbereich
Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 245 Tf der Gemarkung Buch.
Es gilt die vom Stadtplanungsbüro Kathrin Nidlein, Weidenweg 19, 91315 Hochstadt/Alsch ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 07.06.2019, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Das Baugebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahmebebauung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.
3. Maß der baulichen Nutzung
Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:
3.1 Allgemeines Wohngebiet
GRZ (Grundflächenzahl) 0,3
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,5
4. Vollgeschosse
I + D (Erd- und ausgebauter Dachgeschoss)
5. Bauweise
5.1 Im „Gebietbereich“ gilt folgende Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
5.2 Einfassungen ins Gelände
Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenoberkante in der Straßenmitte liegen.
5.3 Garagen und Stellplätze
5.3.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie der BayBO Art. 6 und der BAUNVO § 12 entsprechen.
5.3.2 Garagen sind gebietsspezifisch an der Grenze zulässig.
5.3.3 Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
5.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen unzulässig.
6.0 Dach
6.1 Es gelten folgende Dachformen für Wohnhäuser:
Satteldach/Walmdach
Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
Wohnhaus 22° bis 45°, Garage 22° bis 45°
Kniestocke max. 75 cm bis UK Fußplatte, gemessen von der fertigen Pubodenmitte.
Zwerggiebel sind zugelassen.
6.2 Garagen und Nebengebäude:
Nur erdgeschossig, als Putzdächer (max. Neigung 10°) und Satteldächer gestattet. Höchste Punkt der Putzdächer an der Straßenseite.
An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Weibloch oder in ähnlicher leichter Bauweise sind nicht zugelassen.
Dachendeckung:
ausschließlich zugelassen sind Dachplanken oder ähnliches Material im Farbton: rot, rotbraun, dunkelbraun, schwarz, anthrazit
7. Einfriedigung
Als Einfriedigung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune mit einer Gesamthöhe einschli. Sockel von 1,3 m über Straßenebene zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.
8. Nicht überbaubare und unbebaute Flächen
Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht geräuschemittig genutzt werden, auszunutzen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist an Garagenanlagen und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.
9. Schallschutz
Aktive Schallschutzmaßnahmen sind passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. (Aktiv: Reduzierung von Lärm direkt an der Schallquelle, Passiv: Verbesserung der Situation im Wohngebäude).
Auf die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen, gemäß den Regeln der DIN 4109, wird hingewiesen. Die ausreichende Belüftung von Wohnräumen ist dabei sicherzustellen. Alternativ können die Grundrisse der Häuser so gestaltet werden, dass keine Schlafzimmer in Richtung der BAB 3 hin ausgerichtet werden.
Es wird darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der Einheitsmaßnahmen die entsprechenden Nachweise über die Einhaltung ausreichender Schallschutzmaßnahmen und ausreichender Raumlüftung verlangt werden können.

