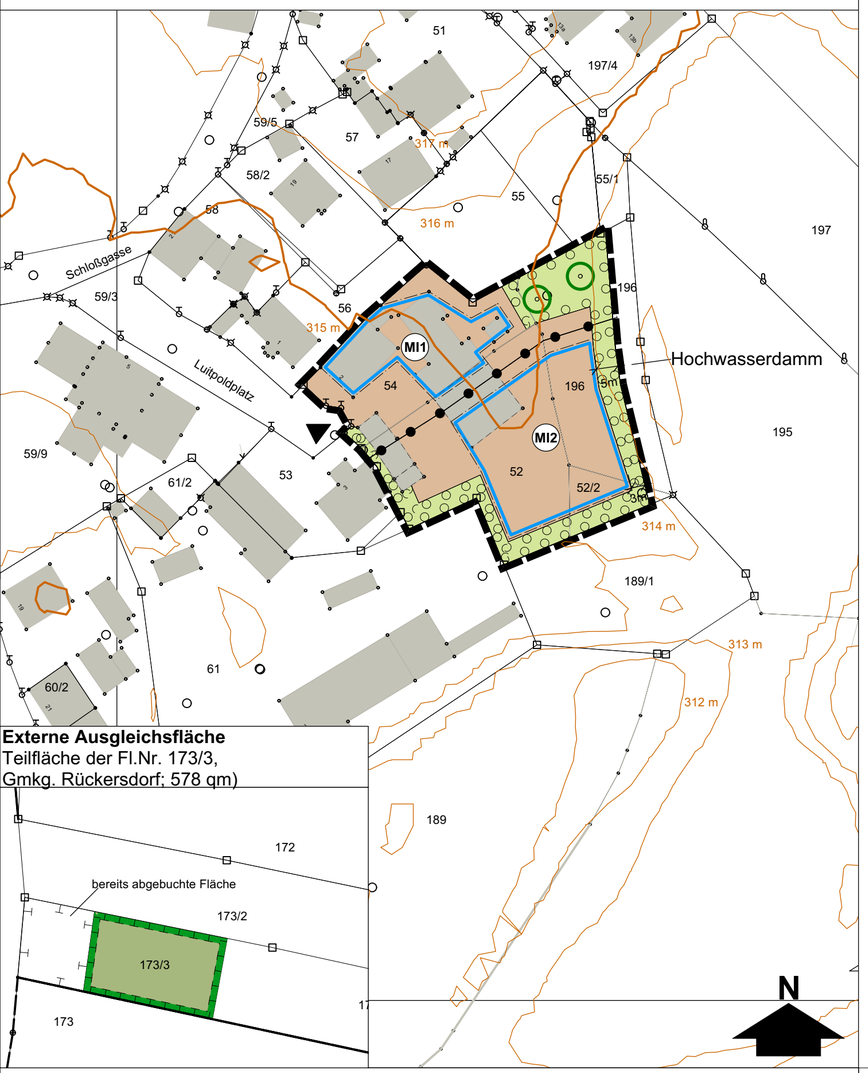
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rückersdorf 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), 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 § 5 des Gesetzes vom vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), 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.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; x)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Obst- oder Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

52 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

315 m — Höhen in m ü. NHN

vorhandene Gebäude

zu entfernende Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.

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

(Siegel) Gemeinde Rückersdorf, den .....

.....
Johannes Ballas
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Rückersdorf, den .....

.....
Johannes Ballas
Erster Bürgermeister

8. 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 Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Rückersdorf, den .....

.....
Johannes Ballas
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Gliederung der Baufläche

Im **MI 1** ist nur Wohnnutzung zulässig.

Im **MI 2** ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: max. 0,60

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Haustechnische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine oder Satellitenschüsseln dürfen um max. 1 m überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite, von der die Erschließung erfolgt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, sofern nicht durch die Baugrenze eine Grenzbebauung zulässig ist.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Zu öffentlichen Straßen hin sind seitlich mind. 3 m Abstand einzuhalten (siehe auch C.2.1).

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine 578 qm großeTeilfläche der Fl.Nr. 173/3, Gemarkung Rückersdorf, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands.

4.2 Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Baufläche
Im MI sind innerhalb der Baufläche mind. 2 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Pro 5 Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks ist zusätzlich ein weiterer Baum zu pflanzen (Artenauswahl siehe Begründung). Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

4.3 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
Die Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche sind naturnah zu gestalten und zu mind. 30% mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen als freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Artenauswahl siehe Begründung).

4.4 Kiesbeete bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

4.5 Für die Gebäudebeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen (mit Licht im Bereich warmweißer-bernsteinfarbener Beleuchtung mit geringem Blauanteil deutlich unter 3000 Kel-vin) bzw. nach Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig.

4.6 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5. Bedingende Festsetzung gem. §9 Abs. 2 BauGB
Eine zusätzliche Bebauung ist erst zulässig wenn die Hochwasserschutzmaßnahme östlich des Geltungsbereichs realisiert ist und der Geltungsbereich damit hochwasserfrei ist.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachüberstand
Als Dachform ist nur ein-Satteldach mit einer Dachneigung von 10° - 48° oder ein flachgeneigtes Pultdach bis max. 20° Neigung zulässig.
Der Dachüberstand darf an der Traufe max. 0,3 m und am Ortgang 0,2 m betragen.

1.2 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser und Holzfassaden sind zulässig.

2. Garagen und Carports, Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum und zur freien Landschaft hin nur in Form von Laubholzhecken oder transparenten Zäunen zulässig. Sichtschutzstreifen in Stabmattenzäunen sind nicht zulässig.
Sockel für Einfriedungen dürfen maximal 0,2 m hoch sein. Zur freien Landschaft hin sind keine durchgehenden Sockel zulässig

4. Geländeanpassungen
Auffüllungen innerhalb der Baugrundstücke sind bis auf die künftige Höhe der an das jeweilige Baugrundstück anschließenden geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

D. Hinweise

1. 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, insb. Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

2. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

3. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4. 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

5. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende 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),

7. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde Rückersdorf empfohlen.

8. Auf Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft und dem Bauhof wird hingewiesen.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

Vorentwurf

Gemeinde Rückersdorf

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12 "Zwischen Luitpoldplatz, Bauhof und Pegnitzwiesen"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / le

datum: 31.07.2025 ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de info@team4-planung.de