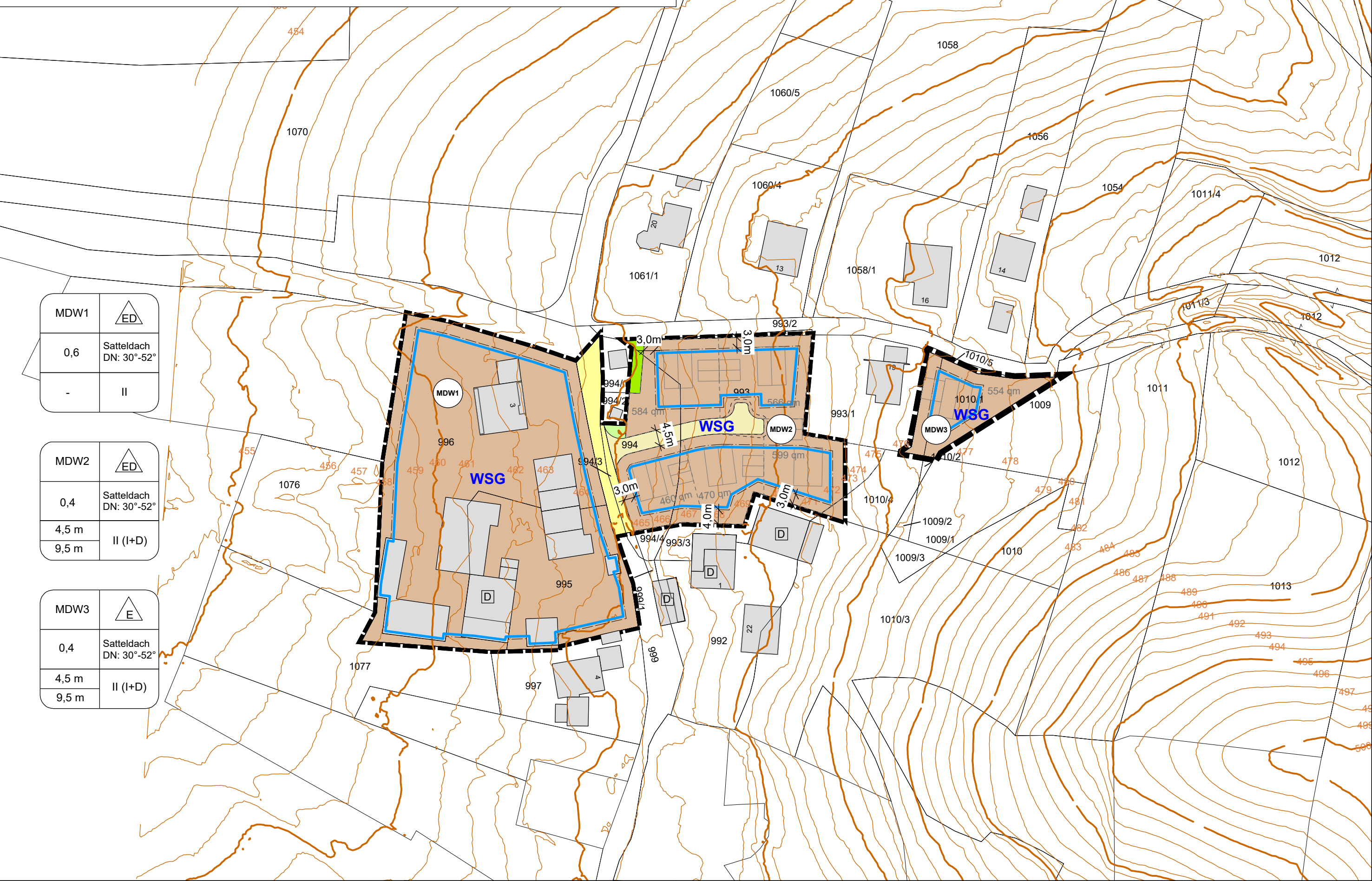


PRÄAMBEL
Die Gemeinde Leinburg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze
o offene Bauweise
ED MDW1 und MDW2: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E MDW3: nur Einzelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

994 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
mögliche Parzellierung mit Parzellengröße
Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
vorhandene Gebäude
mögliche Gebäudestellung
Baudenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Art der Nutzung	Gebäudetyp
Grundflächenzahl	Dachform und Dachneigung
Wandhöhe Firsthöhe	Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

Lage des gesamten Geltungsbereiches im Wasserschutzgebiet (WSG)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2023 bis 22.09.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.07.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2023 bis 22.09.2023 veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde 1 Woche vorher auf der Homepage und an den Anschlagkästen bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2024 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2024 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Leinburg, den

Thomas Krauß
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Leinburg, den

Thomas Krauß
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 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 Leinburg, den

Thomas Krauß
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 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe sind nur im MDW1 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
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Im MDW2 und MDW3 ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl
GRZ im MDW1: 0,6
GRZ im MDW2 und MDW3: 0,4

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

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt im MDW2 und MDW3 4,5 m. Die Firsthöhe beträgt im MDW2 und MDW3 9,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Haustechnische Anlagen dürfen um max. 1 m überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen 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).

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 MDW1 und MDW2: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
MDW3: Nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der gemeindlichen Satzung; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Nur die Bestandsgebäude im MDW1 dürfen in gleicher Form wieder neu errichtet werden.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Ab 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröner Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

3.2 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen). Die private Verkehrsfläche muß wasserdurchlässig ausgeführt werden.

3.3 Kies- oder Schotterbeete sowie Nadelgehölzhecken sowie die Verwendung von Kunststoffolien zur Bodenabdeckung sind nicht zulässig.

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

3.5 Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

3.6 Oberflächenwasser von den Grundstücken darf nur gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal geleitet werden. Der Drosselabfluss darf pro Grundstück bei max. 0,1 l/s liegen. Dazu muß auf jedem Privatgrundstück ein Regenrückhaltebehälter mit gedrosseltem Abfluß installiert werden.

Hinweis: Die hydraulische Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung sowie der dazugehörigen Regenwasserkanalisation muss von jedem Privateigentümer selbst durchgeführt werden und ist verpflichtend als Teil des Bauantrags bzw. auch im Freistellungsverfahren einzureichen.

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

1.1 Dachform (Hauptgebäude)

Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First.

Dachneigung: 30° - 52°

Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortsgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,50 m ab OK Rohdecke.

1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun zu erfolgen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5m, zum First 0,7m.

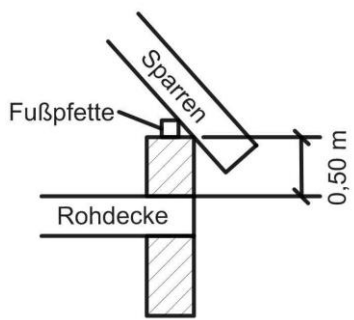
1.3 Fassadengestaltung

Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Bauantrag vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig. Blockhäuser sind nicht zulässig.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mind. 3 m.

2.2 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.

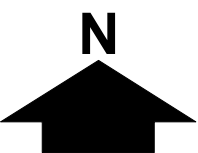
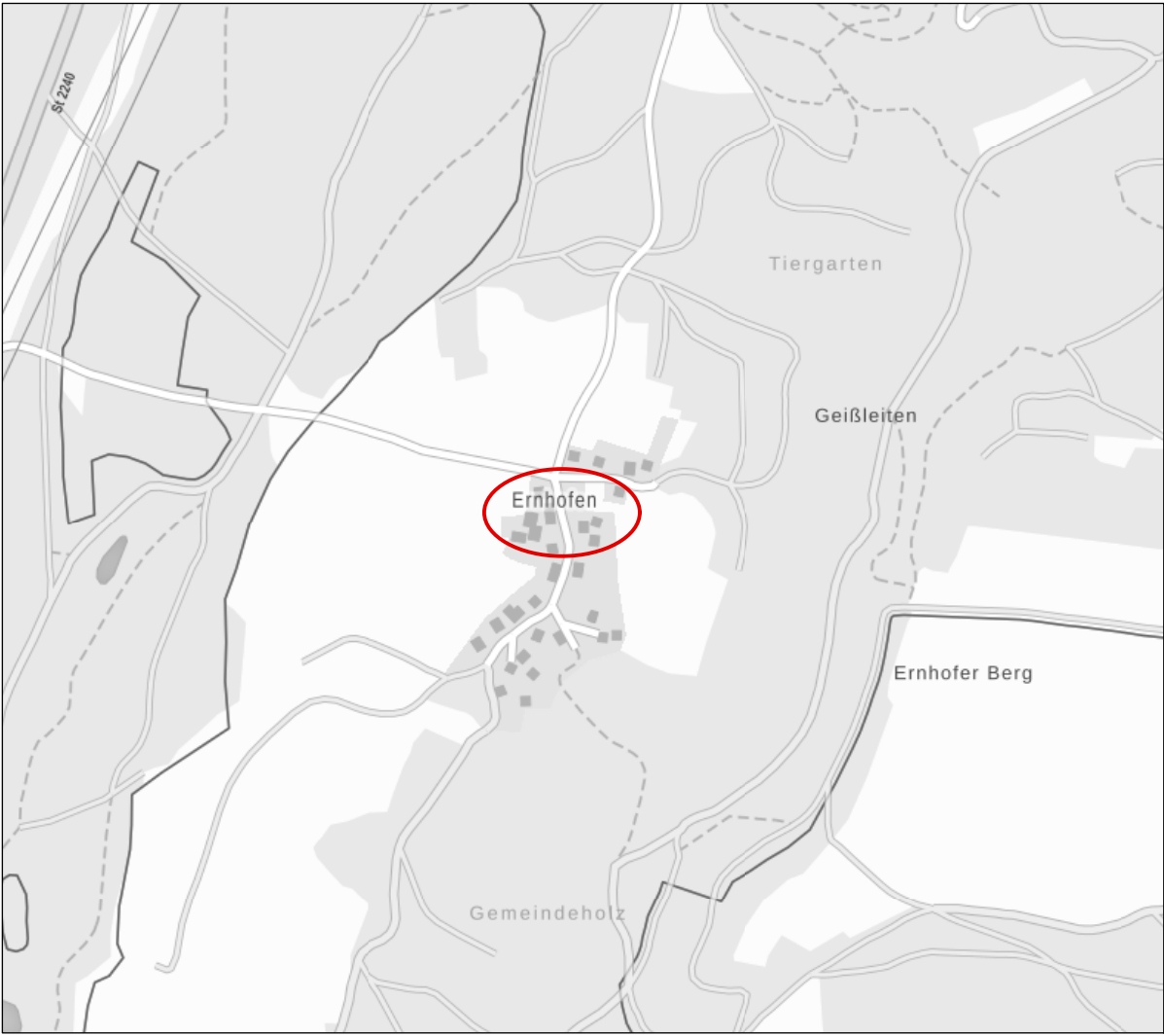


2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, ansonsten sind gilt die BayBO.

D. Hinweise

- Auf die Lage in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets wird hingewiesen. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Nürnberger Land anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen. Die Genehmigungsfreistellung ist eingeschränkt. Zum Bauantrag ist ggf. eine Geruchsausbreitungsberechnung bzgl. des landwirtschaftlichen Betriebs im Westen in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde vorzulegen.
- Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- 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
- 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, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind die Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.
- Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten.
- Auf Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben wird hingewiesen.
- Bei Bebauung in Waldrandnähe wird eine verstärkte Dachstuhl Ausbildung empfohlen.



Gemeinde Leinburg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 45 "Dörfliches Wohngebiet Ernhofen"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / ao

datum: 29.04.2024

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

