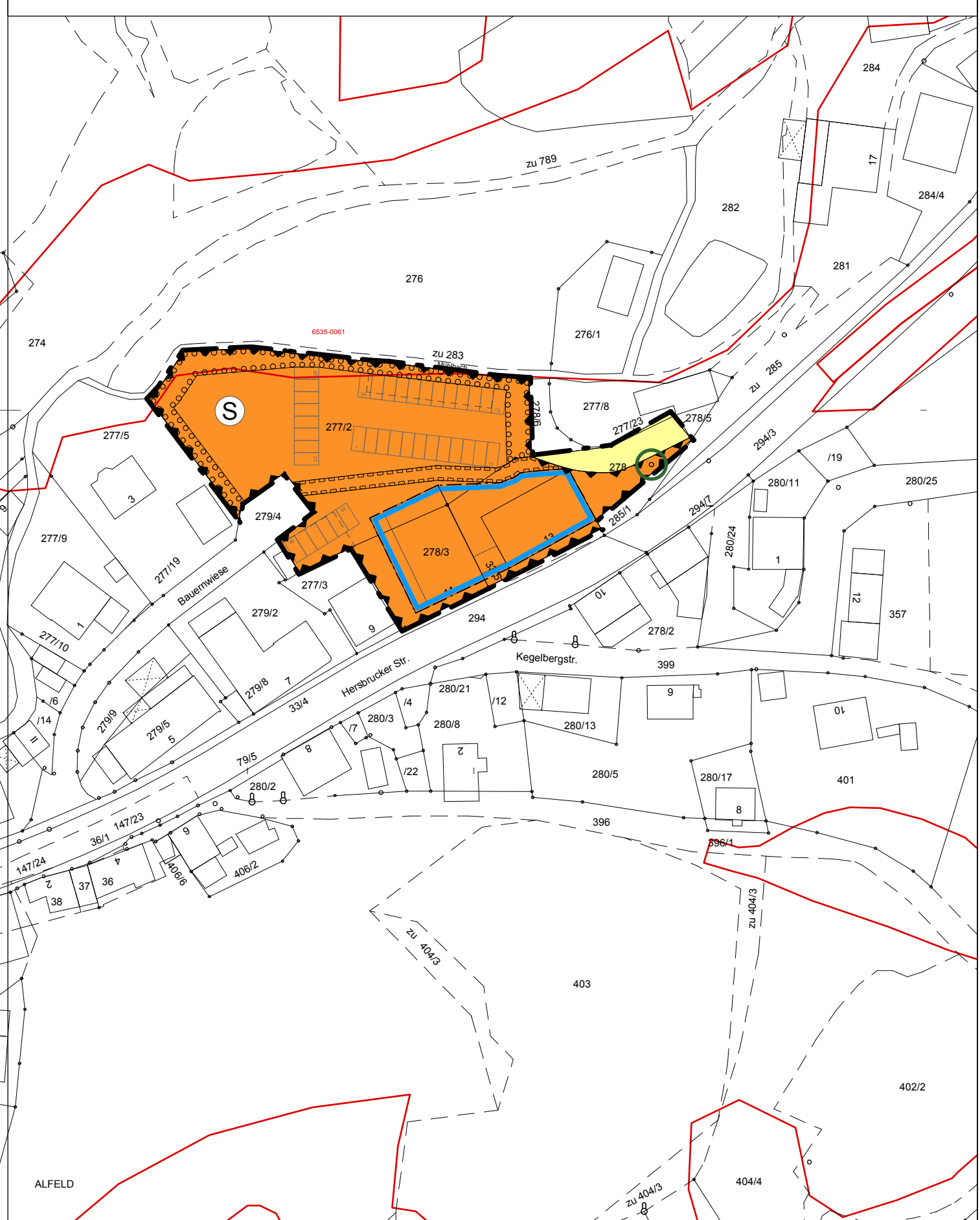















PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Alfeld erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 I S. 588), zuletzt geändert vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und 5 BauGB, § 11 BauNVO)**
 Sondergebiet
 Zweckbestimmung: Volksmusikzentrum / Grundschule / Bauhof
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- 4. Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Strassenverkehrsfläche
- 5. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- 6. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Fl. Nr. 277/8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 zu entfernende Bebauung
 mögliche Parplatzanordnung
 Biotopflächen amtl. Kartierung LfU mit Nummer, lagegenau

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 Sonstiges Sondergebiet gem. 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Volksmusikzentrum/Grundschule/Bauhof
 Zulässig ist auch die Errichtung einer Hackschnitzelheizung.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse: siehe Nutzungsschablone
 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,8
 2.3 Geschosflächenzahl GFZ 1,6
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt in TF 1 7,00 m, in TF 2 12,50 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zum First.
 Notwendige haustechnische Anlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)**
 4.1 Pflanzgebote für Einzelbäume
 Auf dem Baugrundstück sind entsprechend der Plandarstellung mittel- bis großkronige Laubbäume gem. beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen sind möglich.
 Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18.
 4.2 Flächen mit Begrünungsbindung sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen oder als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln.
 4.3 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotter).

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gelten folgende Festsetzungen:
 Veranstaltungen im Volksmusikzentrum sind nur während der Tagstunden (also bis maximal 22 Uhr) zulässig.
 Alle Veranstaltungen sind nur ohne die Verwendung von Lautsprecher- oder Soundanlagen zulässig.
 Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 26.05.2014 des Büros für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg, für das Volksmusikzentrum wird explizit hingewiesen: Es gelten die dortigen Annahmen und Regelungen uneingeschränkt.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
 Das im Plan festgesetzte Fahrrecht gilt zugunsten des Grundstücks 277/8.

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

- 1.1 Dachform (siehe Nutzungsschablone)
 zulässig: symmetrisches Satteldach, für Verbindungsgebäude und Nebengebäude auch Pult- oder Flachdach.
- 1.2 Dachneigung
 Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 22° und 45° liegen.
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind beim Satteldach zugelassen. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 1.4 Höhenlage der Gebäude
 Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) max. auf der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des bestehenden Schulgebäudes liegt.
2. Garagen und Carports
- 2.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Verfahrensvermerke für die Aufstellung des Planes

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

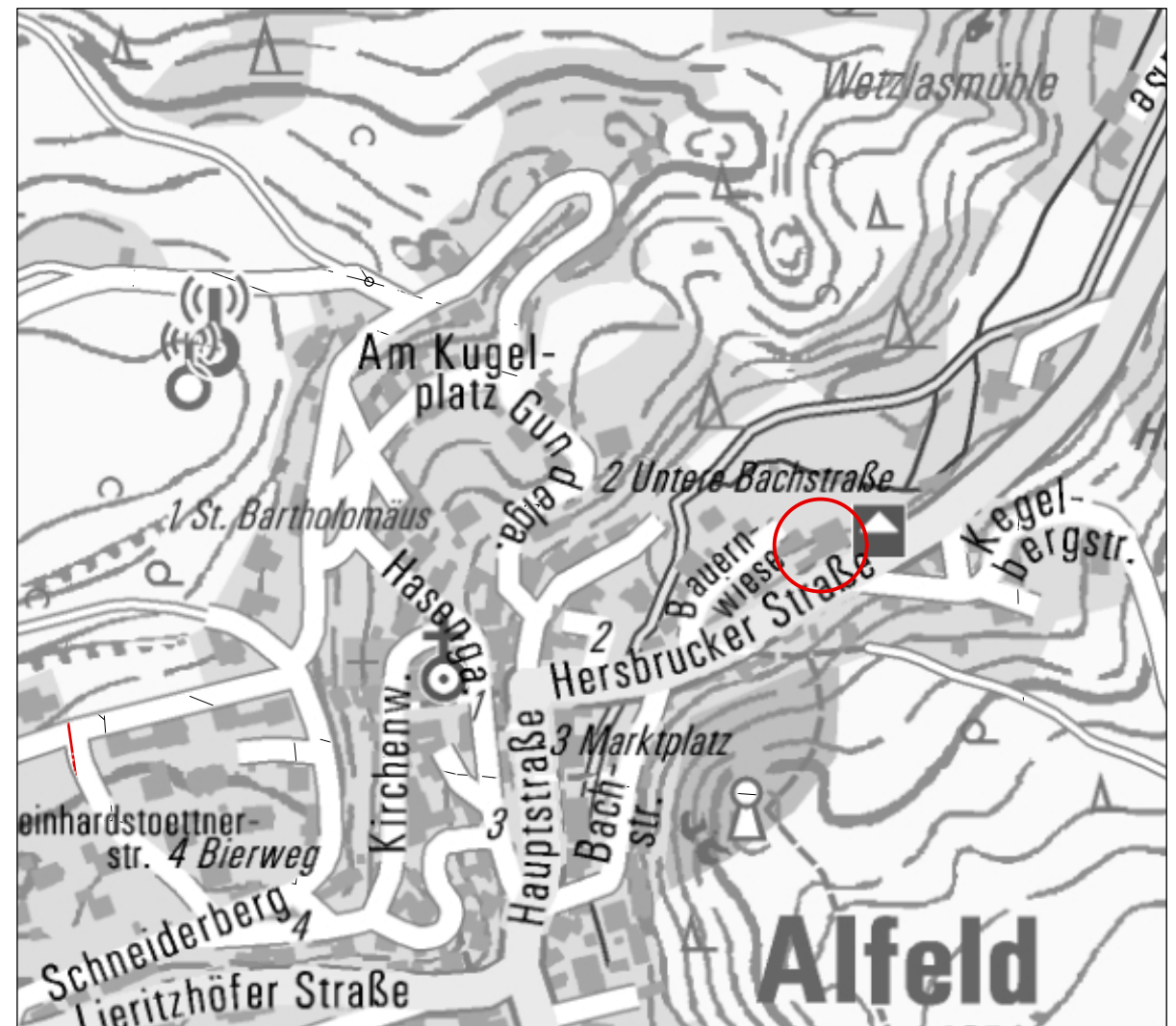
(Siegel) Gemeinde Alfeld,

 Erster Bürgermeister (Karl-Heinz Niebler)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Alfeld,

 Erster Bürgermeister (Karl-Heinz Niebler)



Gemeinde Alfeld
Bebauungsplan Nr. 9
"Sondergebiet Volksmusikzentrum"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/ap
 datum: 27.08.2014 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
 guido bauernschmitt • robert enders
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

