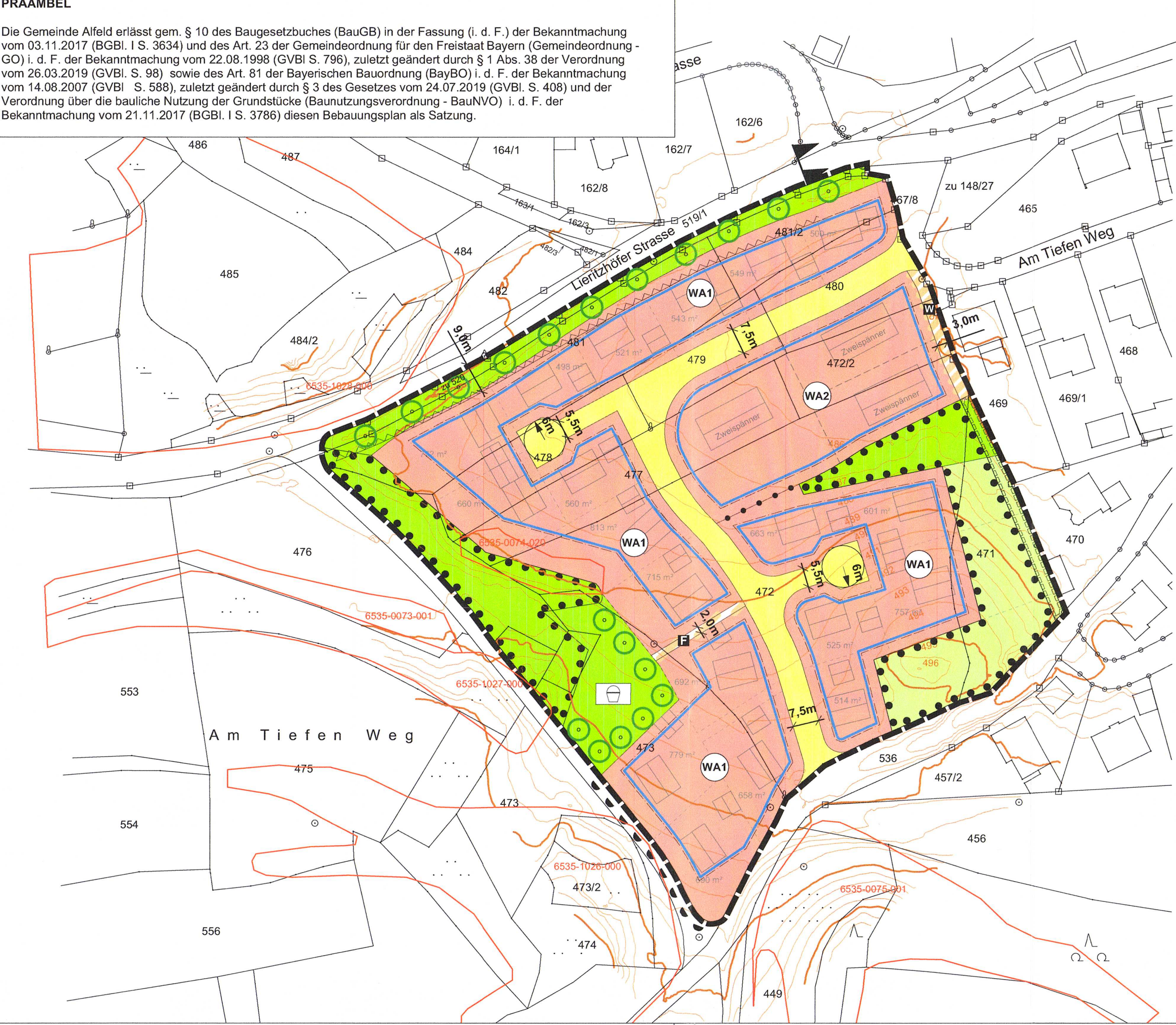


P R Ä M B E L

Die Gemeinde Alfeld erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Öffentlicher Fußweg**
- Wirtschaftsweg**
- Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt**
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche**
- Öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung:**
- Spielfeld**
- 5. 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)**

Hinweise

- 57** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 2 580** mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- 420** Höhen in m ü. NN
- mögliche Gebäudestellung**
- straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze OD-E**
- Biotope der bayer. Biotopkartierung (mit Nummer)**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone), Ausnahme für Zäune und Nebengebäude im Einvernehmen mit Straßenbaulastträger möglich**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2020 bis 22.05.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.11.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 erneut beteiligt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2020 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Alfeld, den **01. Sep. 2021**

Yvonne Geldner-Lauth
Erste Bürgermeisterin



Gemeinde Alfeld, den **03. Sep. 2021**

Yvonne Geldner-Lauth
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am **02. Sep. 2021** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse**
- WA 1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
- WA 2 Maximal III Vollgeschosse zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
- WA 1: 0,35; WA 2 0,4
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
- WA 1: 0,8; WA 2 1,2
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- WA 1: Die max. traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m, die max. Firsthöhe 9,50 m.
- WA 2: Die max. traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Die max. Firsthöhe beträgt 11,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße liegen oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist der der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudeseite bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.
- 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)**
- Im WA 1 sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
- 3.1.1** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die max. Hauslänge beim Einzelhaus beträgt 16 m.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.

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 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände**
- Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sind als Hecken oder Feldgehölze bzw. magere Grünlandflächen zu erhalten. Zulässig ist ein gelegentlicher abschnittsweiser Rückschnitt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
- 4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen**
- Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröner Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- 4.3 Nadelgehölzhecken oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.**
- 4.4 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.**
- 4.5 Die Straßenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.**

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

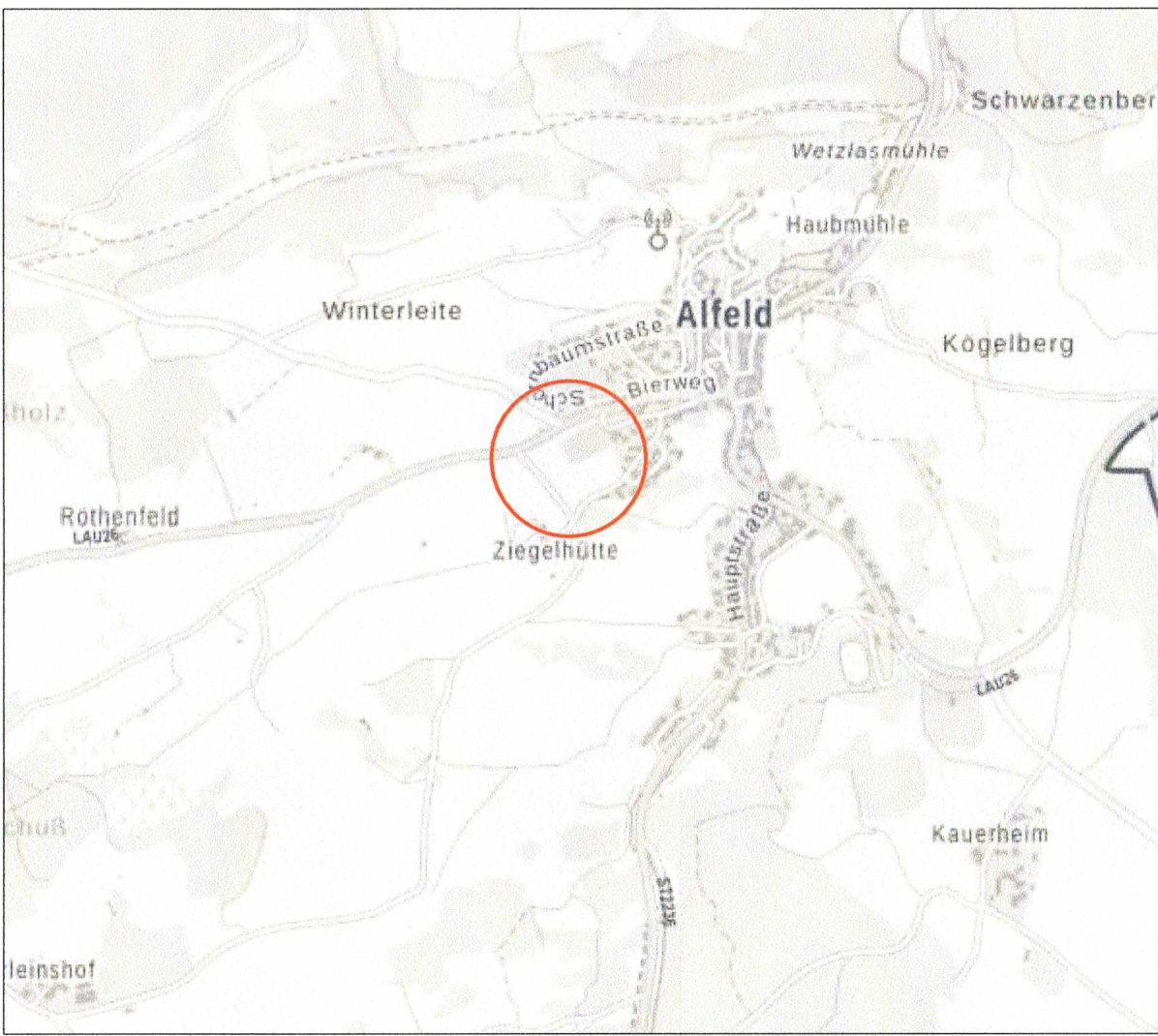
- 1. Wohngebäude**
- 1.1 Gebäudeform**
- An- und Vorbauten sowie Zwerchgiebel und Erker sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
- Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
- Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 1.2 Dachform Hauptdach**
- WA 1: symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Zeltdach bzw. Walmdach oder versetztes Pultdach (kombiniertes Dach).
- WA 2: symmetrisches Satteldach (Dacheinschnitte sind zulässig).
- Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
- 1.3 Dachneigung Hauptdach**
- Die Neigung muss zwischen und 20° und 48° liegen.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten**
- Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind nur beim Satteldach mit Dachneigung ab 35° wenn das 2. Geschöß im Dachgeschoß liegt, zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 0,7 m.

- 2. Garagen und Carports**
- 2.1** Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m. Die mittlere Höhe von Garagen darf 3,0 m überschreiten, wenn dies aufgrund der Hanglage erforderlich ist.
- 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.
- 2.3** Für Wohneinheiten über 50 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, für Wohneinheiten unter 50 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze. Kommastellen werden aufgerundet.

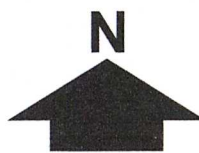
- 3. Einfriedungen, Geländegestaltung**
- 3.1** Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen
- 3.2** Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.

D. Hinweise

- 1.** Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen.
- 2.** 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
- 3.** 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.
- 4.** Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie durch Verkehr wird hingewiesen.
- 5.** 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).
- 6.** Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- 7.** Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung



Gemeinde Alfeld

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 "Alter Sportplatz"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 27.10.2020 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

