



LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §6 BauNVO)

MI Mischgebiet

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

0,8 Grundflächenzahl

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Private Grünfläche

5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Pflanzgebot Laub- / Obstbäume
(nicht standortgebunden)

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

6. Sonstige Planzeichen

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

Grenze der Ortsdurchfahrt

Bauverbotszone gem. BayStrWG

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

geplante Bebauung
(Architekt: Oliver Ilg, Happurg)



VON WESTEN



VON SÜDEN | SCHNITT ÜBERGANG



VON NORD

Ansichten des geplanten Gebäudes (o.M.)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO 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: IV (§ 16 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, und Nebenanlagen ist in geringfügigem Ausmaß auch über die Grundflächenzahl von 0,8 hinaus zulässig.
 - 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK, siehe C 1.7) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First). Überschreitungen durch haustechnische Anlagen sind bis 2 m zulässig.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs kann direkt an das Nachbargrundstück unter Bildung eines geschlossenen Baukörpers mit dem südlich angrenzenden Gebäude angebaut werden.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Festsetzungen unter C 1.8 in Abweichung des Art. 6 Abs. 1 und 2 der BayBO.
4. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Private Grünflächen
Die dargestellten privaten Grünflächen sind naturmah zu gestalten. Der Zweckbestimmung der Wohnanlage (Therapiegarten, Freifläche für Heimbewohner) dienende Befestigungen und Nebenanlagen sind zulässig. Bei Pflanzungen ist ein Mindestanteil von 50 % standortheimischen Gehölzen oder Obstbäumen zu verwenden.
5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Festsetzung von Ersatzzahlungen nach §1a Abs. 3 BauGB in Verb. mit Art 6a Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz. Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Ersatzzahlung von 6.730,- € zugeordnet. Die Zahlung ist zur Herstellung eines gleichwertigen Lebensraums im Landkreis Nürnberger Land zu verwenden. Die Kostenermittlung ist in der Begründung, Teil Grünordnung, beschrieben.
 - 5.2 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Grünflächen.
Es sind hochstämmige Laub- und Obstbäume gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
 - 5.3 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster, Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen)schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - Beuth Verlag GmbH, Berlin müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den **Lärmpegelbereich III** erfüllen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße für die einzelnen Außenhautbauteile ergeben sich aus dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß erf. R'_{w,res} nach Nr. 5.2 der DIN 4109 unter Verwendung der Tabellen 9 und 10 bzw. durch Berechnung nach Beiblatt 1 zu DIN 4109, Abschnitte 11 und 12.

Bei üblichen Raumabmessungen gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß R'_{w,res} im Sinne von Nr. 5.2 der DIN 4109 als erfüllt, wenn die in Tabelle 10 angegebenen Schalldämmmaße für die Wand und die Fenster jeweils einzeln eingehalten werden.
 - 6.2 Zufahrten

Es ist ausschließlich die Zufahrt zum bestehenden Gebäude zulässig (außerhalb des Geltungsbereichs). Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.
- ## C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben; Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig.
 - 1.2 Dachform
zulässig: Pultdach, auch versetztes Pultdach. Bei untergeordneten Nebengebäuden auch Sattel- oder Flachdach.
 - 1.3 Dachneigung
Die Neigung muss beim Pultdach zwischen 10 und 22° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in rotbrauner Farbe zu erfolgen. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
 - 1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante fertiger Fußbodendecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren. Raumhaltige Dachgeschosse sind zulässig.
 - 1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Verkleidungen sind zulässig.
 - 1.7 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens des südlich angrenzenden Gebäudes entsprechen.
 - 1.8 Abstandsflächen
An der südlichen Grundstücksgrenze ist Grenzbebauung unter Bildung eines geschlossenen Baukörpers mit dem südlichen angrenzenden bzw. geplanten Gebäude zulässig, ebenso können die Abstandsflächen an der südlichen Grundstücksgrenze überwiegend auf dem Nachbargrundstück liegen (gleicher Eigentümer).

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung von der Gemeinde als Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
2. Grenzabstände bei Bepflanzungen
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. Denkmalpflege
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 BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Präambel

Die Gemeinde Vorra erlässt gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBL S. 797), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. I S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke für die Aufstellung des Planes

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.10.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat durch Auslage vom 17.10.2008 bis 18.11.2008 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.03.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 25.03.2009 bis 27.04.2009 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.03.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2009 bis 27.04.2009 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 19.05.2009 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2009 als Satzung beschlossen.



Vorra, 29.06.2009
Gemeinde Vorra

Volker Herzog
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 30. Juni 2009 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.



Vorra, 29.06.2009
Gemeinde Vorra

Volker Herzog
1. Bürgermeister



Gemeinde Vorra

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5
Alten- und Pflegeheim Mielewski

Satzung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / af
datum: 06.03.2009 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
kaus • bauernschmitt • enders
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99

