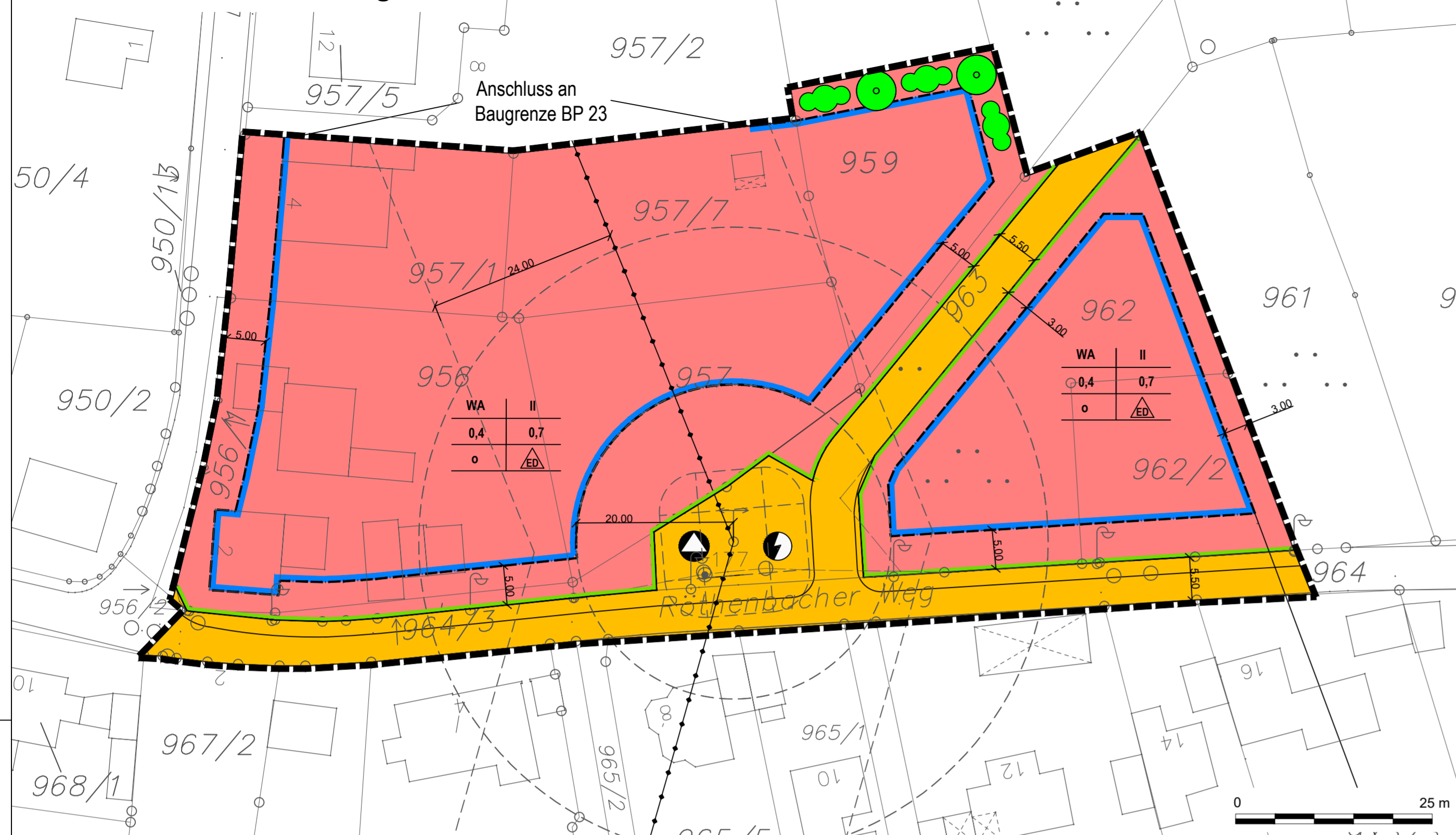


## Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## Planzeichenerklärung / Legende

### Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	ED	Bauweise	zulässige Hausformen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität / Wechselrichter / Einspeisebauwerke

Abfall

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum

Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Maße in Metern (als Festsetzung)

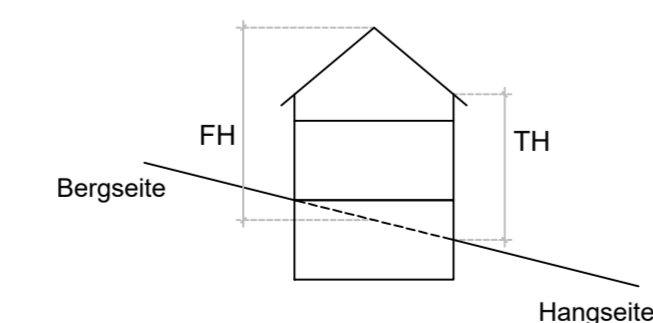
### Hinweise

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Freihaltebereich um den Leitungsmast

### Schemaschnitt zur Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe



## Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), dass durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09. Mai 2016 (GVBl. S. 89)

### die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Lindenlohe“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

### § 1 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Traufhöhe auf der Hangseite beträgt maximal 5,00 m. Die Hangseite bezeichnet die nach Süden orientierte Gebäuseite.
- (2) Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, vgl. Schemaschnitt bei Hinweisen.
- (3) Die Firsthöhe beträgt maximal 11 m.
- (4) Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### § 2 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen werden für die Errichtung von Gebäuden die Regelungen zu Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung angeordnet.

### § 3 Carports, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Vor Garagen und Carportanlagen mit geschlossenen Seitenwänden ist zur angrenzenden Verkehrsfläche ein Stauraum von 3,00 m freizuhalten.
- (2) Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 4 Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens für die 110-KV-Leitung

- (1) Der Schutzstreifen für die 110-kV-Stromleitung beträgt 24 m beiderseits der Leitungsachse.
- (2) Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Main-Donau-Netz GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen inklusive Baustelleneinrichtung und Materiallagerung.
- (3) Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zu den Leiterseilen einhalten. Die maximale Traufhöhe von 11 m über natürlichem Geländeniveau darf nicht überschritten werden.
- (4) Um den Freileitungsmast ist ein Schutzabstand einzuhalten, dieser beträgt mindestens 5 m zu den Eckstielen des Mastes. Um die Standsicherheit des Mastes nicht zu gefährden, ist jeglicher Erdaushub untersagt. Ausnahmen davon sind nur unter bestimmten Auflagen und in Abstimmung mit dem Eigentümer dieser Masten, der Main-Donau Netzgesellschaft, zulässig. Zum Schutz des Mastes gegen Anfahren ist entlang der Straßen ein Anfahrerschutz zwischen Straße und Maststielen aus nicht leitendem Material erforderlich, z. B. in Form von Betonpollern, verankerten Betonschienen oder Natursteinblöcken.
- (5) Das Anbringen von Antennen, Erkern oder Satellitenschüsseln ist innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Main-Donau-Netz GmbH zulässig.

### § 5 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Bei Errichtung von 2 Vollgeschossen ist das obere als Dachgeschoss auszubilden.
- (2) Es sind Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- (3) Es sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig. Dachgauben dürfen eine Länge von maximal 2/3 der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Der Abstand vom Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen, vom First mind. 1,0 m.
- (4) Als Einfriedungen sind nur sockellose Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### § 6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Dachflächenwasser kann in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser innerhalb der Grundstücke zur Freiflächenbewässerung verwendet werden oder ist über Versickerungsanlagen soweit technisch möglich dem Untergrund zuzuführen.
- (2) Offene Stellplätze und Wegflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

### § 7 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen

- (1) Im Bereich des Flurstückes 959 ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum (Qualität: 3xv mit Ballen, StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume können angerechnet werden.

### § 8 Fläche für Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

### Hinweise:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- Im Bereich des Leitungsmastes sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen. Im Fall einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend die N-Ergie Service GmbH (0911/802 78284) zu verständigen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Gemeinde Winkelhaid, Penzenhofener Str. 1 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Lindenlohe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom ..... beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum ..... abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

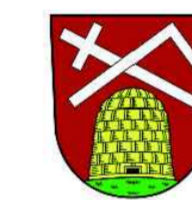
Winkelhaid, den ..... 2016  
.....  
Erster Bürgermeister  
Michael Schmidt

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

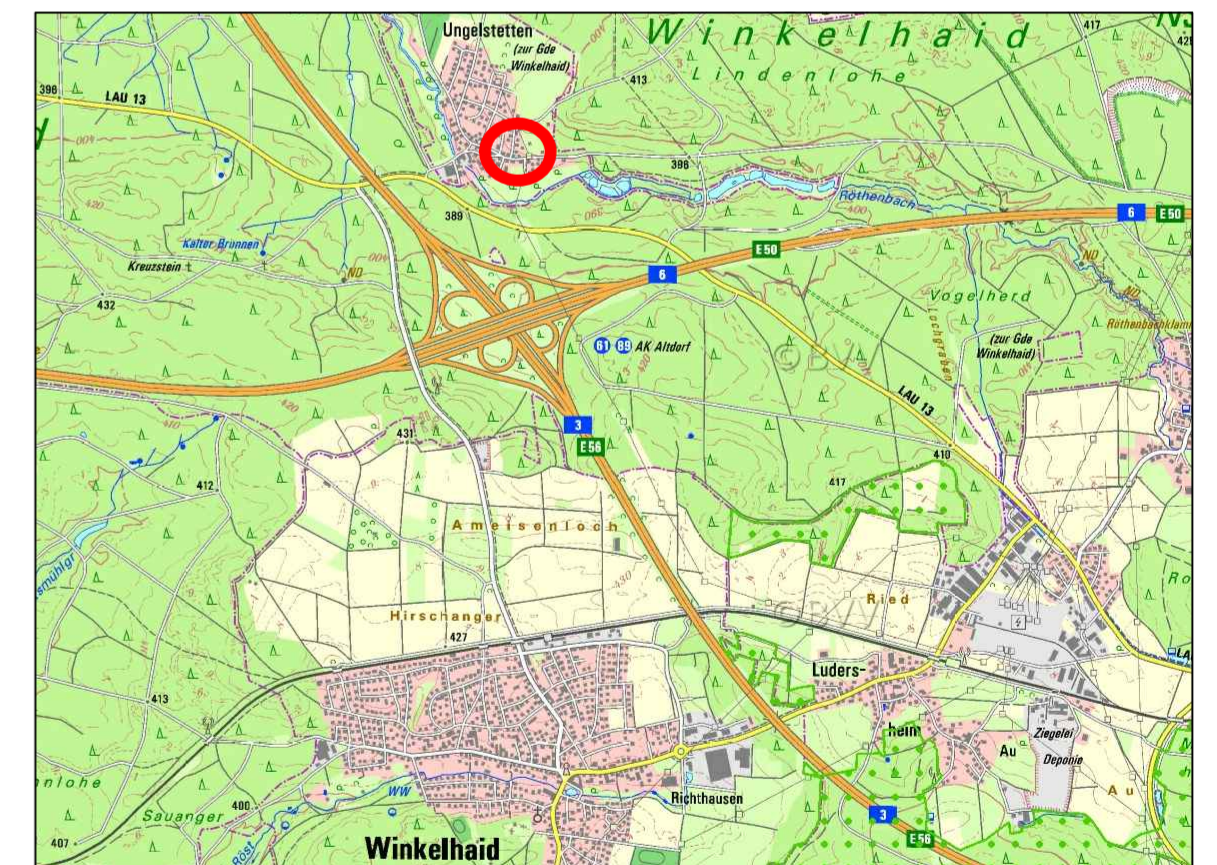
Winkelhaid, den ..... 2016  
.....  
Erster Bürgermeister  
Michael Schmidt

Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Winkelhaid, den ..... 2016  
.....  
Erster Bürgermeister  
Michael Schmidt



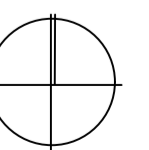
Gemeinde Winkelhaid  
Landkreis Nürnberger Land



## Bebauungsplan Nr. 23 "Lindenlohe" 1. Änderung

- ENTWURF -

**GROSSER-SEEGER & PARTNER**  
Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur  
Großweidenmühlstr. 28a-b  
90419 Nürnberg  
Tel.: 0911/310427-10  
Fax: 0911/310427-61



M 1: 500

Nürnberg, 18.11.2016  
Bearbeitung: KD, SG