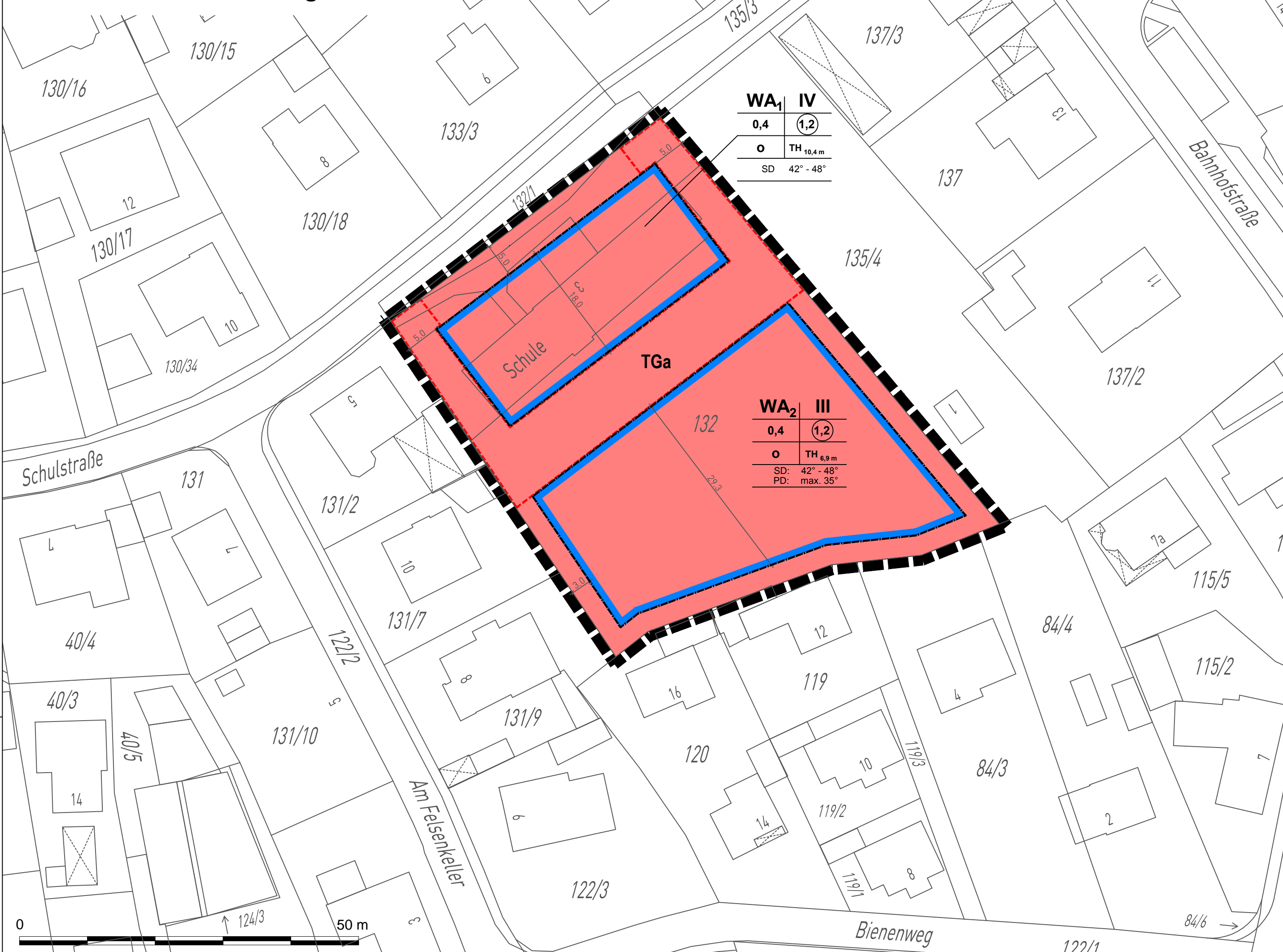


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 und 16 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA ₁ IV	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4 (1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o TH 10,4 m	offene Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
SD 42° - 48°	Dachformen	zulässige Dachneigung
Dachformen: SD - Satteldach; PD - Pultdach		

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

TGa Umgrenzung von Flächen für Zufahrten und Tiefgaragen

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

1080 Flurstücke mit Flurstücksnummer

52 bestehende Gebäude

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom 29.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Alte Schule" im OT Winkelhaid beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.08.2014 bis 22.09.2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 06.08.2014 bis 22.09.2014 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2014 bis einschließlich 19.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2014 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 19.01.2015 abzugeben sind.

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

Winkelhaid, den Bürgermeister

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

Winkelhaid, den Bürgermeister

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), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der letzten Änderung vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)

den Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Schule“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst 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. Juli 2014 (GVBl. S. 286).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst ausnahmsweisen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (2) Es gelten die im Planblatt festgesetzten Traufhöhen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung. Maßgebend für die Traufhöhe (TH) ist jeweils der vertikale Abstand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg bzw. Straßenbegrenzung) (Bezugspunkt) bis zur Unterkante der Traufe.

§ 3 Abstandsflächen

- (1) Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahren

- (1) Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen zulässig.
- (2) Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgaragen) zulässig. Tiefgaragengeschosse dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht in Erscheinung treten, ausgenommen hiervon sind die zur Erschließung (z.B. Zufahrtsrampen) notwendigen Anlagen.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Es sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° sowie im WA2 auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig.
- (2) Dächer sind mit Dachziegeln aus Ton- oder Betonstein in einem roten oder anthrazitfarbenen Farbton einzudecken.
- (3) Dachaufbauten sind nur in einer Ebene zulässig. Dachaufbauten müssen vom First (vertikal gemessen) und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gaubenform auf einem Dach muss einheitlich sein.
- (4) Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,0 m betragen, vom First mind. 1,0 m.
- (5) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren ist zulässig. Auf geneigten Dächern sind diese parallel zur Dachhaut anzubringen oder in diese zu integrieren.
- (6) Für die Fassadengestaltung sind Naturholz, Sichtmauerwerk oder Putz in gedeckten Farben zu verwenden. Sichtbeton ist in Form von Stützen und Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig. Blockstammhäuser sind nicht zulässig.
- (7) Als Einfriedungen sind nur sockellose Grundstückseinfriedungen oder Hecken zulässig.
- (8) Stützmauern sind nur zur Sicherung des natürlichen Geländes zulässig.

§ 7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Dachflächenwasser kann in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser 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 Beläge und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) Die Lage der Tiefgaragein- und -ausfahrten ist, unter Vorbehalt einer schalltechnischen Prüfung im Genehmigungsverfahren, im gesamten Plangebiet möglich.

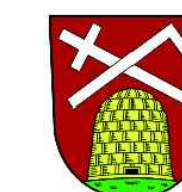
§ 9 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen

- (1) Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Qualität: 3xv mit Ballen, StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (3) Baumpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (4) Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der Grundstücksflächen sind als Rasen- und Wiesenfläche zu begründen oder gärtnerisch zu gestalten.
- (5) Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen bzw. unterbauten Flächen muss mindestens 30 cm stark sein.
- (6) Für Tiefgarageinhausungen mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

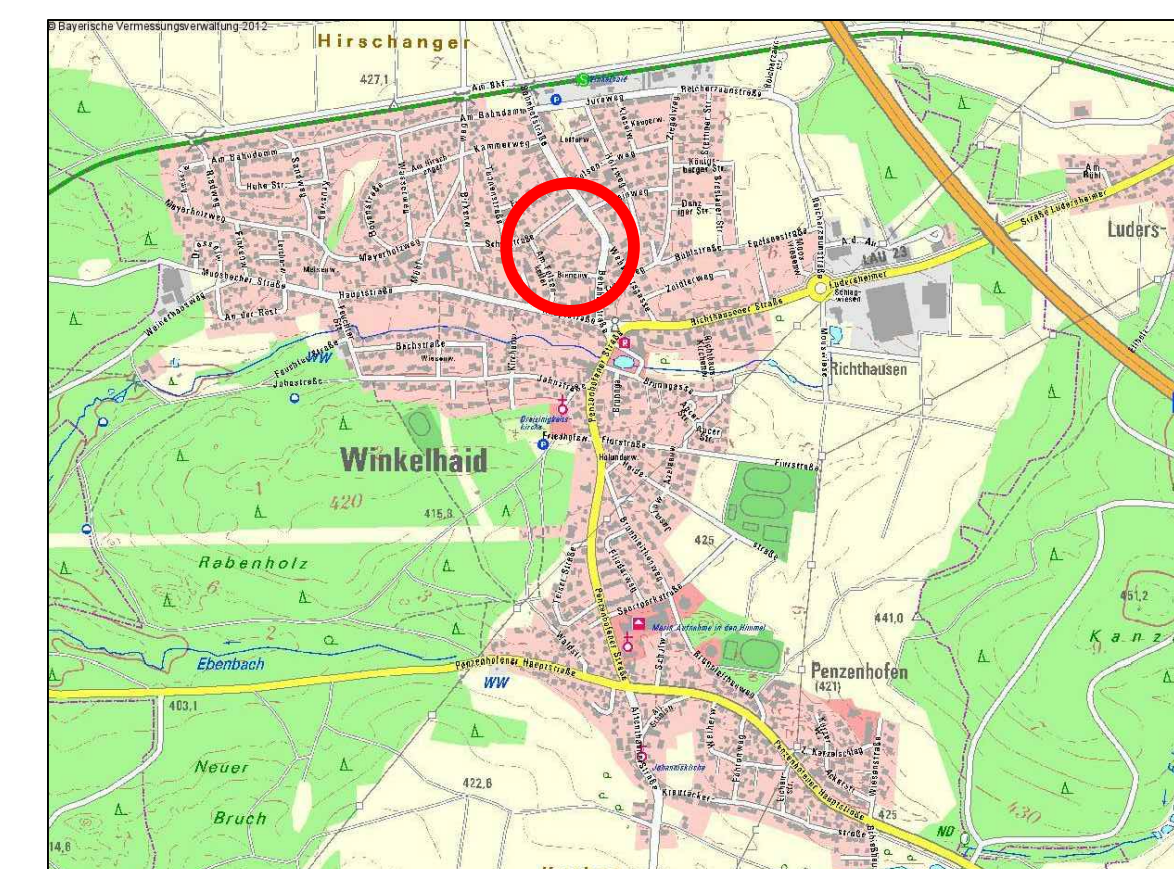
Hinweise:

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettrete) auffindet, ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Zur Vermeidung der Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen: Die Durchführung der Rodungsarbeiten von Baum- und Gehölzbeständen hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubezeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September) zu erfolgen. Der Abriss bestehender Gebäude im Geltungsbereich hat bei Anwesenheit gebäudebrütender Vogelarten oder von Fledermäusen nur während der Wintermonate zu erfolgen.



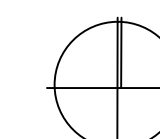
Gemeinde Winkelhaid
Landkreis Nürnberger Land



Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Schule"
im OT Winkelhaid

- SATZUNGSFASSUNG -

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



M 1: 500

Nürnberg 21.01.2015
Bearbeitung: FP, DD