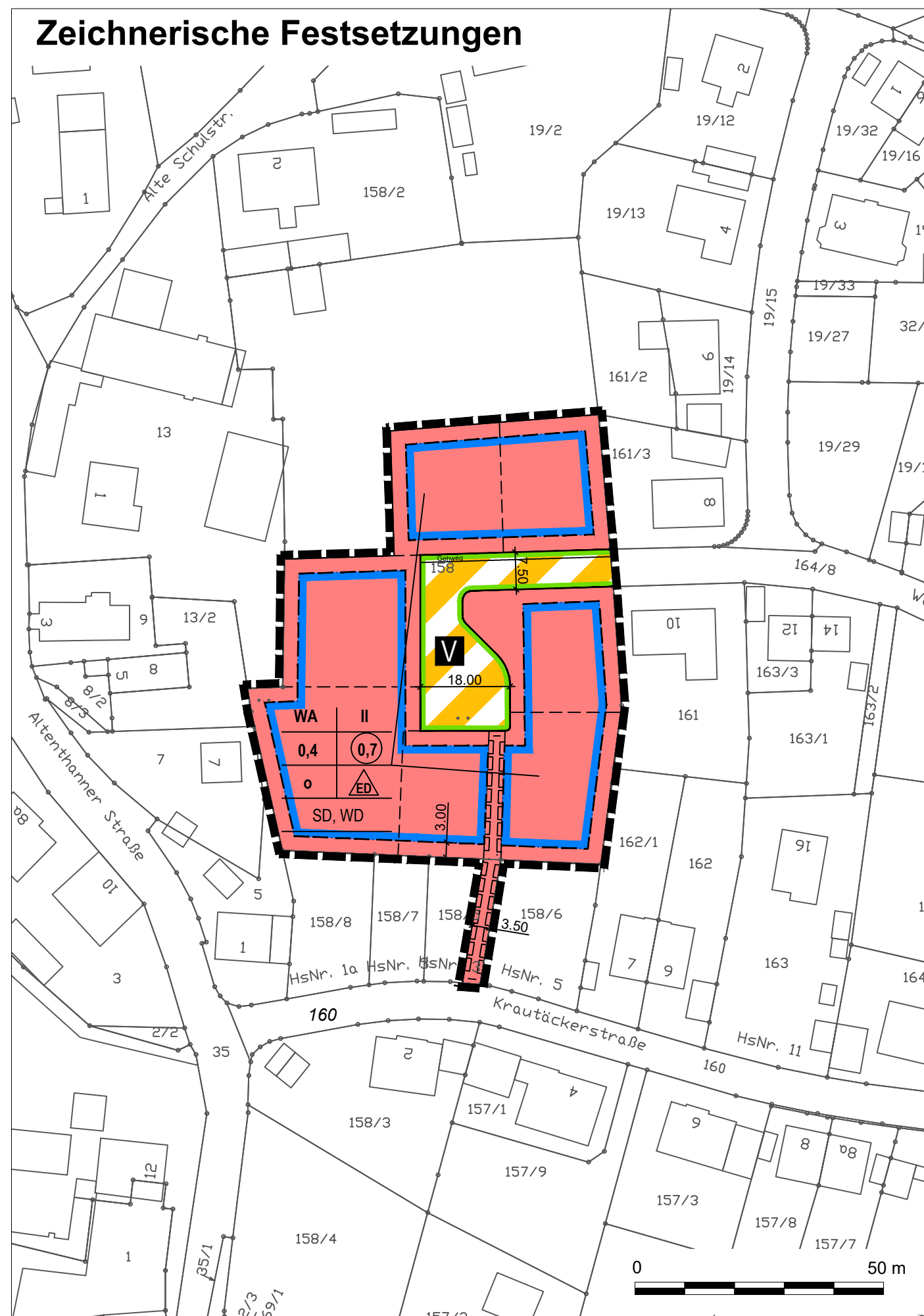


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

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	offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, WD		Dachformen = Satteldach, Walmdach	

Überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	--------------------------------

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Winkelhaid belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstücke mit Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Geplante Flurstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016, 2016, Vf. 14-VII-14 (GVBl. S. 89)

den Bebauungsplan Nr. 29 "westl. Weiherweg" 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Abstandsflächen

Die Gültigkeit des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

§ 3 Carports, Garagen und Nebenanlagen

Carports, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

§ 5 Abwasserentsorgung, Umgang mit dem Niederschlagswasser

- (1) Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.
- (2) Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den befestigten Flächen in den Grundstücken (Dach- und Verkehrsflächen) wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in den Ebenbach eingeleitet.
- (3) Darüber hinaus kann Dachflächenwasser in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser sowie zur Freiflächenbewässerung innerhalb der Grundstücke verwendet werden. Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal ist zulässig.
- (4) Offene Stellplätze und Wegflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

§ 6 Fläche für Leitungsrechte

In der Fläche für Leitungsrechte ist das Anpflanzen von Bäumen, die Errichtungen von Carports und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

§ 7 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen

- (1) Je 300 m² Grundstücksfläche 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.
- (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.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
- (2) Dächer sind mit Dachziegeln aus Ton- oder Betonstein 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.
- (7) Als Einfriedungen sind nur sockellose Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.
- (8) Stützmauern sind nur zur Sicherung des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,30 m nicht überschreiten. Hecken sind davon ausgenommen.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung befindet.

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.

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 26.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "westl. Weiherweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 13.11.2016 stattgefunden.

Einzelne Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde am 29.09.2016 angeschrieben, und es wurde um Stellungnahme bis zum 11.11.2016 gebeten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 05.10.2017 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 06.11.2017 abzugeben sind.

Der geänderte Entwurf wurde der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 10.11.2017 beteiligt. Es wurde um Stellungnahme bis zum 16.11.2017 gebeten.

Betroffene Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 10.11.2017 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 16.11.2017 abzugeben sind.

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

Winkelhaid, den 2017
M. Schmidt
Erster Bürgermeister

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

Winkelhaid, den 2017
M. Schmidt
Erster Bürgermeister

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

Winkelhaid, den 2017
M. Schmidt
Erster Bürgermeister



Gemeinde Winkelhaid
Landkreis Nürnberger Land

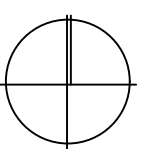


Kartengrundlage: TK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Bebauungsplan Nr. 29 "westl. Weiherweg" im OT Penzenhofen

- SATZUNGSFASSUNG -

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



M 1: 1.000

Nürnberg, 16.11.2017
Bearbeitung: KD,SG