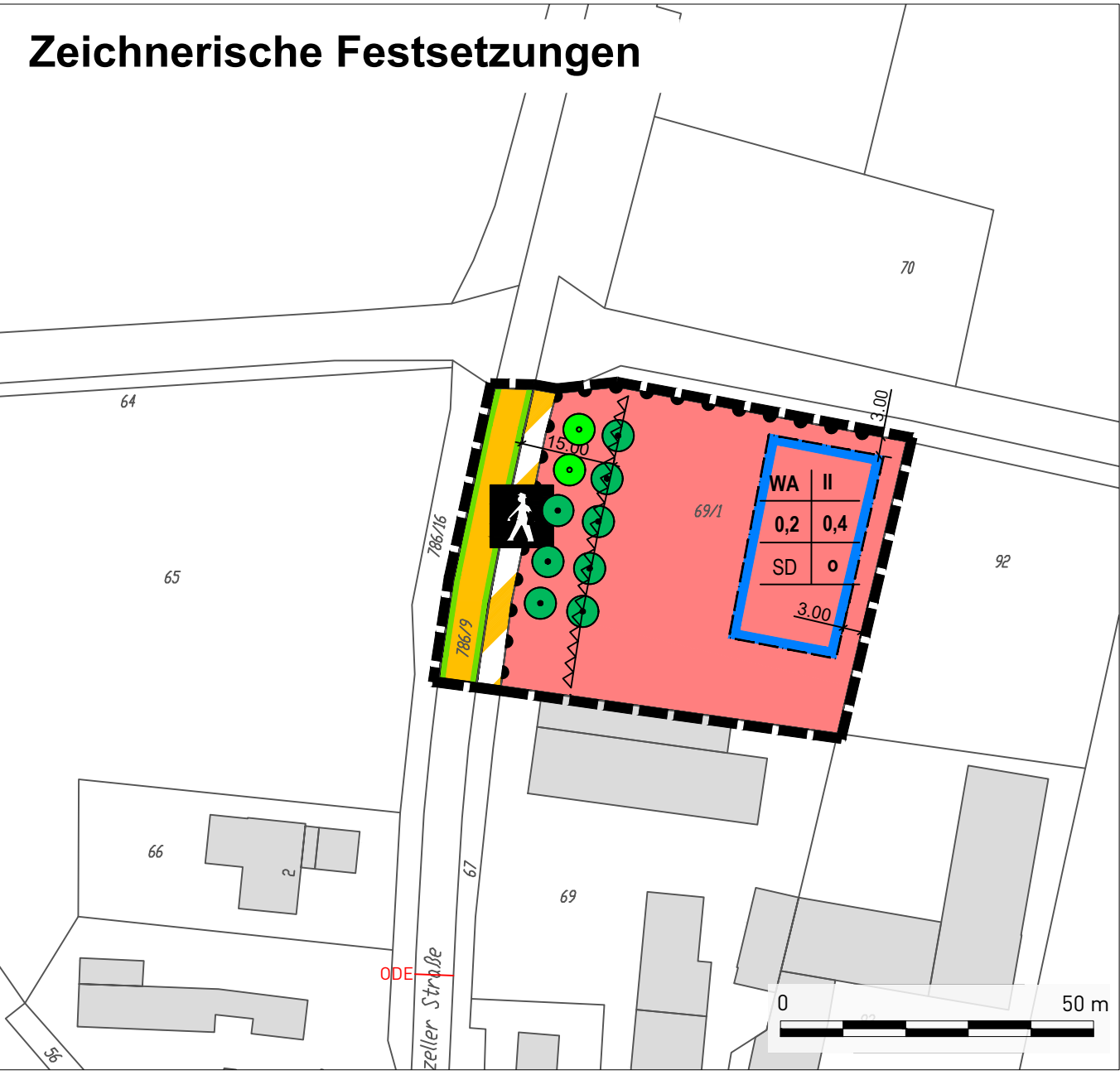


Zeichnerische Festsetzungen



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
0,2	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	o	Dachform SD = Satteldach	offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- zu erhaltender Obstbaum
- zu pflanzender Obstbaum

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- mögliche Parzellierung (Hinweis)
- Ortsdurchfahrt (nachrichtliche Übernahme)
- Bauverbotszone gemäß BayStrWG (nachrichtliche Übernahme)

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.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Langenzenn erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

den Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

§ 2 Abstandsflächen

- Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
- Alle Wohngebäude müssen in den oberirdischen Geschossen mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen Erschließungsanlagen aufweisen.
- Nebengebäude - insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe - müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fahrbahn und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen

- Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der Bauverbotszone.
- Offene und geschlossene Garagen müssen in ihrem Vorfeld Aufstellflächen von mindestens 5 m Tiefe aufweisen. Offene und geschlossene Garagen die längs zur Erschließungsstraße stehen, müssen eine Aufstellfläche von mindestens 6,5 m aufweisen.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

- Festgesetzt werden Satteldächer mit 25° - 52° Dachneigung. Ausnahmsweise können Dächer von offenen und geschlossenen Garagen als Flachdächer ausgeführt werden.
- Die Dachdeckung ist mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.
- Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder Sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- Dachüberstände sind auf 30 cm an der Giebel- und 50 cm auf der Traufseite beschränkt.
- Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 30 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von der Hausfront zurückzusetzen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn der hervortretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der Fassade in Anspruch nimmt.
- Die Erdgeschosse sollen behindertengerecht (barrierefrei) ausgeführt werden. Mindestens ein Zugangsweg zum Erdgeschoss soll mit einer Steigung von ≤ 6% ausgeführt werden. Treppenstufen sind auf dem Weg zu vermeiden.
- Für das Erscheinungsbild unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen: grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben.
- Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge sind zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze und als Pultdach zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 4 Abs. 2 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.
- Sofern die Aufstellung von Verkehrsschildern nicht auf öffentlichen Flächen möglich ist, sind sie im Randbereich der privaten Grundstücke zu dulden. Gleiches gilt auch für Straßenbeleuchtung.
- Von den Bauvorschriften des § 4 Abs. 1 bis 8 sind ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m².
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Einfriedungen

- Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen die Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind diese nur bis max. 1,40 m zulässig.
- Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen dürfen pro Grundstück eine Länge von max. 10 m nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden. Zäune sind sichtdurchlässig (mindestens 50% offen) mit senkrecht gegliederten Latten oder Stäben in Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

§ 6 Grünordnung

- Die im Planblatt zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- Die im Planblatt zur Pflanzung vorgesehenen Obstbäume sind gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- 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.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- Dächer, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt werden, sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- Bei Fassadenbegrünungen wird der Einsatz von Kletterpflanzen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

§ 7 Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert werden. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 8 Immissionsschutz

- Zum Schlafen genutzte schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schallgedämmte Lüftungssysteme sichergestellt werden kann, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.
- Werden sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet, sind zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

§ 9 Bauverbotszone

Im Bereich der zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Verfahrensvermerke

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "östlich der Keidenzeller Straße" beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. per E-mail vom stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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. Email vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenzenn, den 2019
Habel
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Langenzenn vom überein.

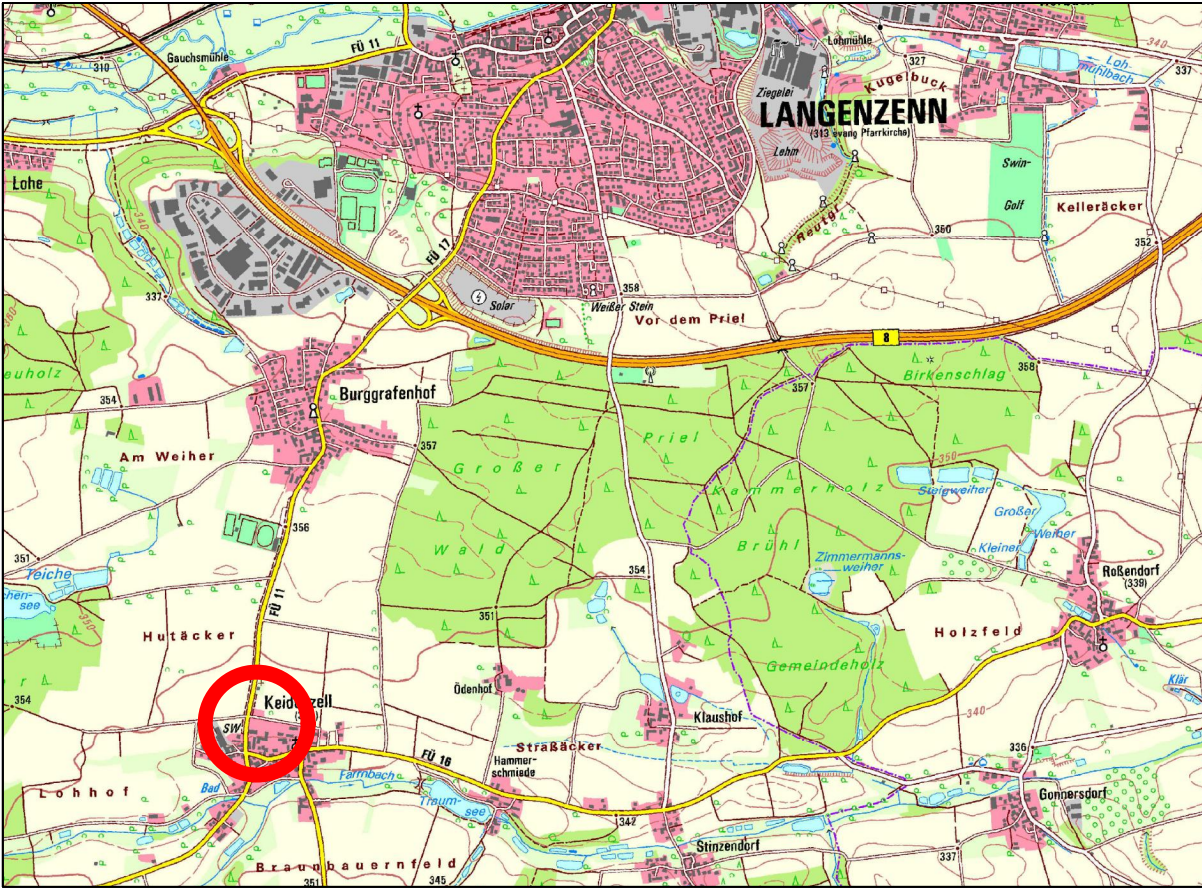
Langenzenn, den 2019
Habel
Erster Bürgermeister

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

Langenzenn, den 2019
Habel
Erster Bürgermeister



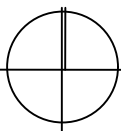
Landkreis Fürth



Bebauungsplan Nr. 70 "Östlich der Keidenzeller Straße"

- Vorentwurf -

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



M 1: 1.000

Nürnberg, 18.09.2019
Bearbeitung: FP, BK