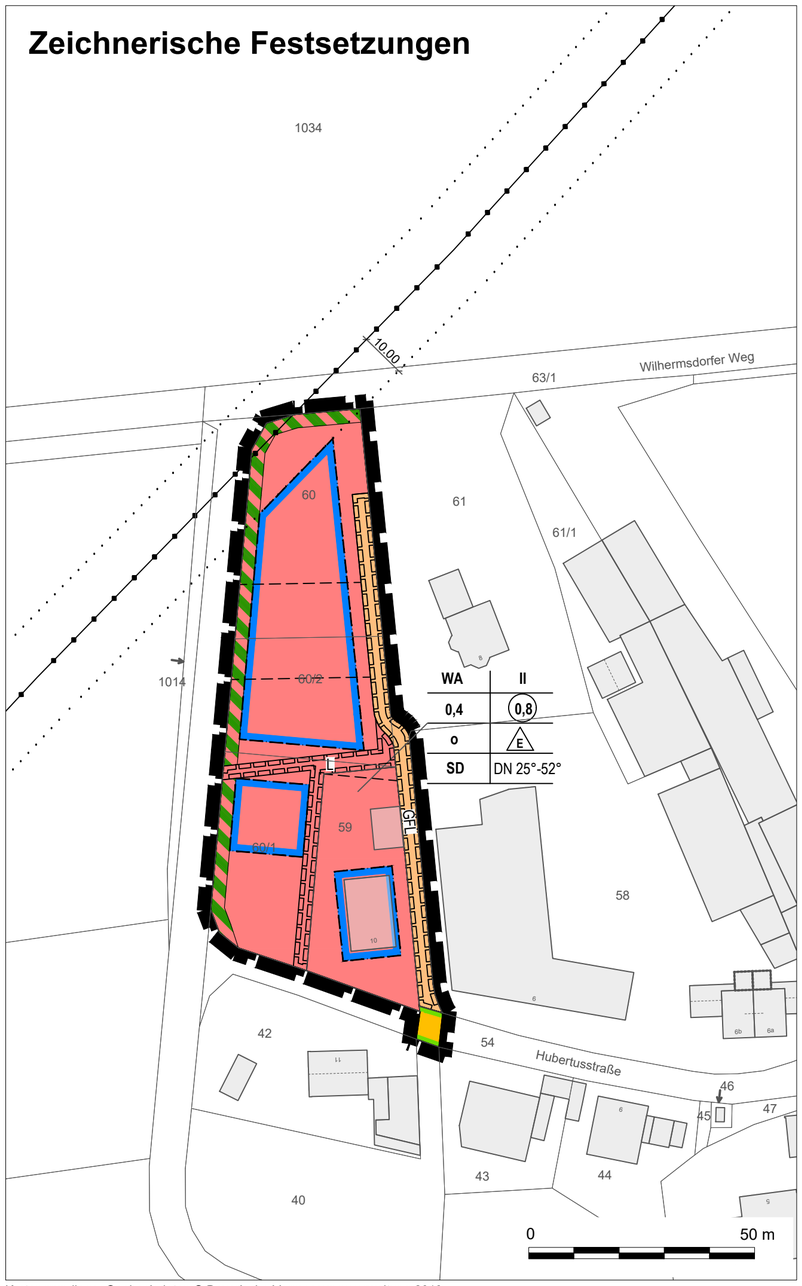
Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

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	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	E	offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
SD	DN 25°-52°	Dachform SD = Satteldach	zulässige Dachneigung

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche

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

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG und Abs. 6 BauGB)

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG und Abs. 6 BauGB)

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1080 — Flurstücke mit Flurstücksnummer

52 — bestehende Gebäude

Geplante Flurstücksgrenze

Oberirdische Hauptversorgungsleitung (20 kV MDN, nachrichtliche Übernahme)

Baubeschränkungsbereich der Freileitung (nachrichtliche Übernahme)

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 Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

den Bebauungsplan Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“ 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

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

(2) Alle Wohngebäude müssen in den oberirdischen Geschossen mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aufweisen.

(3) Nebengebäude - insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe - müssen mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

§ 3 Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten

(1) Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Baubeschränkungsbereich der elektrischen Freileitung.

(2) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

(1) Festgesetzt werden Satteldächer mit 25° - 52° Dachneigung. Ausnahmsweise können Dächer von offenen und geschlossenen Garagen als Flachdächer ausgeführt werden.

(2) Die Dachdeckung ist mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

(3) Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder Sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaikelemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.

(4) Dachüberstände sind auf 30 cm an der Giebel- und 50 cm auf der Traufseite beschränkt.

(5) Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 50 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Für das Erscheinungsbild unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen: grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben.

(9) 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.

(10) 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.

(11) Von den Bauvorschriften des § 4 Abs. 1 bis 8 sind ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m³.

(12) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen die Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind diese nur bis max. 1,40 m zulässig.

(2) 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.

(3) Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

§ 6 Grünordnung

(1) In der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste locker zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

(2) Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

(3) 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.

(4) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

(5) Dächer, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt werden, sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

(6) 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

Luftwärmepumpen sowie andere technische Einrichtungen (z.B. Klimageräte etc.) sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standort des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder entsprechender Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht und nachgewiesen werden.

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) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung vom 16.07.2019 sowie vom 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Keidenzell Nordwest" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt.

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

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. E-Mail 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 2020

Habel
Erster Bürgermeister

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

Langenzenn, den 2020

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 2020

Habel
Erster Bürgermeister

Stadt Langenzenn
Landkreis Fürth

Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Bebauungsplan Nr. 68 - "Keidenzell Nordwest"

- VORENTWURF -

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

M 1: 1.000

Nürnberg, 09.12.2019
Bearbeitung: FP, FO