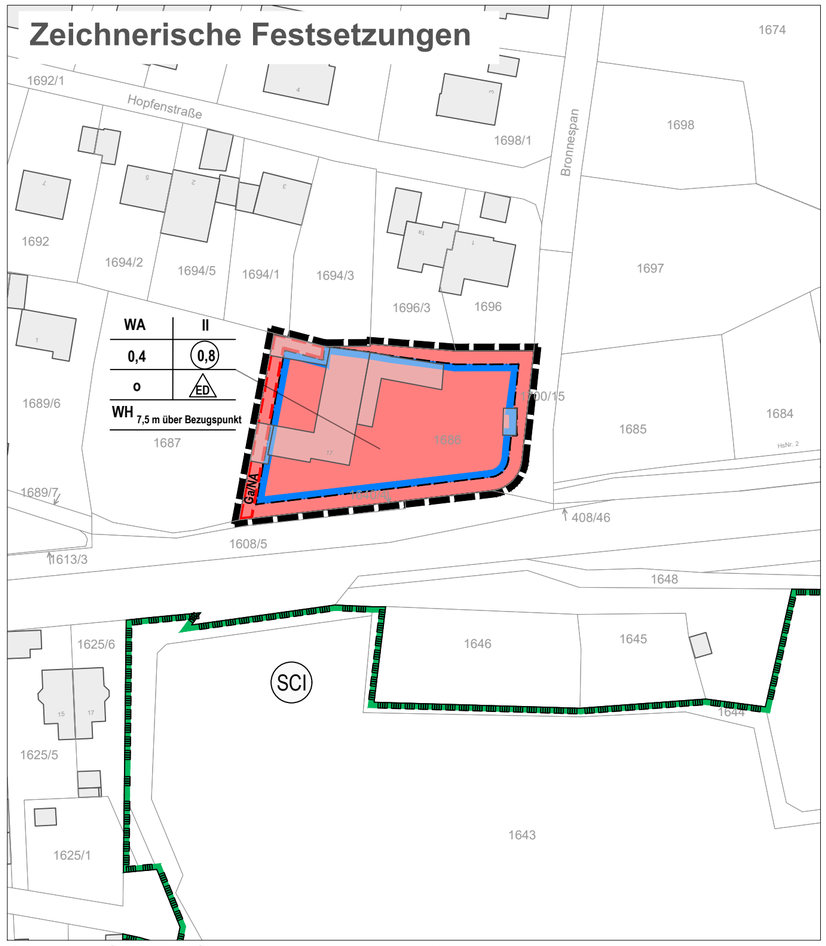
Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Planzeichenerklärung / Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

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	ED	offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WH 7,5 m über Bezugspunkt		Wandhöhe als Höchstmaß in Metern	

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Ga/NA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, offene und geschlossene Garagen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1080 — Flurstücke mit Flurstücksnummer

52 — bestehende Gebäude

SCI — Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI - Site of Community Importance)

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hardgraben" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Der Stadtrat 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 Stadtrat 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 Stadtrates 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

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 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ 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 gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstmaße für die maximalen Wandhöhen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dach}haut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maßgebend für die Geländeoberfläche ist die Höhe der angrenzenden Fahrbahnmitte (Bezugspunkt). Untergeordnete Bauteile wie Kamine oder Antennen sind bis zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,0 m zulässig.

§ 3 Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(1) Stellplätze sind auf der gesamten Baufläche zulässig.

(2) Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(3) Offene und geschlossene Garagen müssen mit einem Stauraum von mindestens 5,0 m ab Hinterkante Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Zu den Straßenräumen hin dürfen an „An der Bleiche“ Stauräume und Stellplätze weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

(4) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer oder begrünte Flachdächer mit den folgenden Dachneigungen zulässig:

Sattel-/Walmdächer 18° - 48°
Pultdächer 10° - 35°
Flachdächer 0° - 3°

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

(3) Dächer sind mit roten bis rot-braunen bzw. dunkelbraunen Dachziegeln oder einem von Farbe und Struktur dachziegelähnlichen Material einzudecken. Die Dachdeckung hat in nichtglänzenden Materialien (z.B. nichtglasierte Dachziegel, oder -steine) zu erfolgen. Wärmegedämmte Trapezbleche, Wellblech und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

(4) Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 50% der Traufl}nge der zugehörigen Gebäudeseite zulässig. 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.

(5) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständerung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

(6) Gebäudefassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.

(a) Für die Fassadengestaltung sind Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton zu verwenden. Blockstammhäuser sind unzulässig.

(b) Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszuführen oder entsprechend vertikal zu gliedern. Ausgenommen sind horizontale Lichtbänder mit einer Höhe von maximal 0,60 m.

(c) Die Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Dachform, Gesimshöhe, Tür- und Fenstergestaltung sowie in der Wahl der Putze, Farben und Verkleidungen untereinander anzupassen und anzugleichen.

(7) Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial von Wintergärten sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 5 Abs. 6 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.

§ 6 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. Stützmauern sind davon ausgenommen.

(3) 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.

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

(5) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sollten höhere Stützmauern erforderlich sein, sind diese in 2. Reihe versetzt bis zu einer Höhe von max. 1,60 m auszuführen.

§ 7 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen

(1) Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

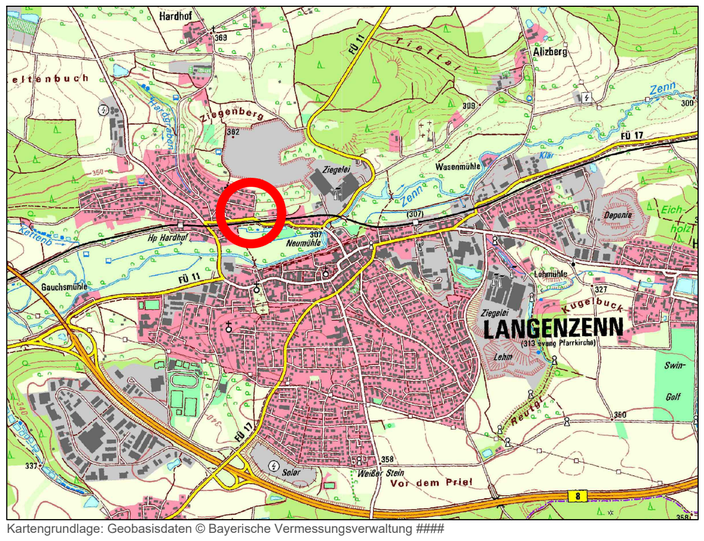
(2) Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

(3) Die Baumpflanzungen in den privaten Flächen müssen bis spätestens 15.04. des auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme auf einem Grundstück folgenden Jahres durchgeführt 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.

Stadt Langenzenn
Landkreis Fürth



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung ####

Bebauungsplan Nr. 7 "Hardgraben"
5. Änderung

- 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, 05.12.2019
Bearbeitung: BK, FP