

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird nachfolgend textlich festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
  - Der mit MD-W bezeichnete Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet-Wohnen im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
  - Der mit MD-L bezeichnete Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet-Landwirtschaft im Sinne des § 6 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
  - Der mit WA bezeichnete Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt: Grundflächenzahl 0,4 Geschosflächenzahl 0,8
  - Vollgeschosse Im Geltungsbereich des MD-W und des MD-L ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei einer Dachneigung größer 50° gilt die Bauweise 1 Vollgeschöß + Dachgeschöß. Kellergeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse ausgeführt werden.
  - Die Wohneinheiten im MD-W und im WA sind begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus. Im Bereich von MD-L sind max. 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
  - Höhenlage der Gebäude Die Wandhöhe darf max. 6,60 m betragen. Die Firsthöhe darf max. 9,20 m betragen. Die Höhe ergibt sich für Flur-Nr. 316/7 aus den im B-Plan eingetragenen NN-Höhen des Festplüßbodens im Erdgeschoss, die jedem Gebäude zugeordnet sind. Bei Spitz-Leiter-Ausführung gilt die NN-Höhe an der Gebäudemordwand.
- Bauweise**
  - Nebenanlagen
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.
  - Dächer
    - Dachform und Dachneigung Im MD-W, MD-L, sowie im WA sind folgende Dachformen zugelassen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach. Die Dachneigung beträgt für Pult- und Zeltdächer 7° - 28°; für Satteldächer 28° - 45°. Beim Pultdach muss die Traufe auf der Südseite liegen - Dachgefälle Richtung Süden.
    - Dachdeckung Für Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind Ziegel oder Betondachsteine in gedeckten Farben zu verwenden. Wellprofil-Platten, Bleche o.ä. sind als Dachdeckung nur im MD-L für nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude zulässig. Doppelhäuser sind in einheitlichem Material und Farbe auszuführen. Für Dächer mit einer Dachneigung unter 20° sind darüberhinaus zulässig Metalltächer und Gründächer. Faserverzest und Kunststoffdeckungen sind unzulässig.
    - Dachaufbauten, Vordächer Gauben als Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Länge von 3/5 der Firstlänge zulässig. Für die Entdeckung von Dachaufbauten und Vordächern sind Blechdeckungen zulässig.
    - Dachanschnitte Öffnungen in Dachflächen, sog. negative Dachgauben, sind nicht zugelassen. Bei Satteldächern ist die Ausbildung eines Kniestocks bis max. 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis Schnittpunkt Unterkante Sparren / Außenwand.
    - Dachüberstände dürfen maximal betragen: Ortsgang 40 cm; Traufe 60 cm

**I. Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Nutzungsschablone:
- ← Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Geschosflächenzahl (GFZ)
- max. Wandhöhe
- Typ Bauweise
- Dachform und -neigung
- z. B. MD-L Dorfgebiet - Landwirtschaft
- z. B. MD-W Dorfgebiet - Wohngebiet
- z. B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z. B. 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- △ Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze

**II. Zeichnerische Hinweise**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Öffentlicher Fußweg
- Öffentlicher Fuß-/Radweg
- Parkplatz
- Fläche für Garagen / Stellplätze / Carports
- Grünfläche, öffentlich
- Stützwände
- Anpflanzen von Bäumen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- öffentliche Sitzbank / Ruhebänk
- Interne Ausgleichsfläche, Streuobstbestand ca. 500 m²

- Fassadengestaltung
  - Die Wandflächen der Gebäudeaußenwände sind in Putz, Sichtmauerwerk, Schalung aus Holz oder als Fachwerkwände auszuführen. Andere Bekleidungen, z.B. keramische Platten o.ä. sind nicht zugelassen. Wandflächen in Dachbereichen können den Dachmaterialien angepasst werden.
  - Höhenlage der Gebäude, Baugestaltung Die Wandhöhe an der Traufseite darf maximal 6,60 m betragen. Diese berechnet sich von Oberkante geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachdeckung. Für die einzelnen Gebäudetypen werden folgende Festsetzungen getroffen:
    - Als Gebäudetypen sind zulässig
      - Gebäude mit Erd-, Satteldach mit Dachneigung 28° - 45° Kniestock bis max. 0,50 m ab OK RFB DD, Firsthöhe gem. Ziff. 2,4 max. 9,20 m ab festgesetzter Höhe
      - Gebäude mit I oder II, Satteldach, Walmdach oder Zeltdach, Dachneigung 20° - 30°, Firsthöhe max. 9,20 m ab festgesetzter Höhe gem. Ziffer 2,4
      - Gebäude mit I oder II, Pultdach, Dachneigung max. 12°, Firsthöhe max. 7,70 m ab festgesetzter Höhe
      - Gebäude mit I oder II, Pultdach, Dachneigung max. 12°, Firsthöhe max. 6,60 m ab festgesetzter Höhe
      - Gebäude mit I oder II, Flachdach, Wandhöhe max. 6,60 m ab festgesetzter Höhe gem. Ziff. 2,4 Höchster Punkt der Attika max. 6,60 m ab OK festgesetzter Höhe
    - Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchhäuser sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35° zulässig, wobei der Mindestabstand zum Ortsgang 1,20 m betragen muss und die Länge der Gauben und Zwerchhäuser insgesamt nicht mehr als 3/5 der Firstlänge betragen darf, auf beiden Seiten des Hauses
    - Dachaufbauten, Laternengeschosse und Dachterrassen über einem 2. Vollgeschöß sind unzulässig.
    - Stellplätze, Garagen
      - Überdachte Stellplätze und Garagen sind nach Art. 7 Abs. 4 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzuordnen.
      - Anzahl und Bauart Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Dachformen und Dachneigung von Garagen und Carport ist das Flachdach. Dieses ist extensiv zu begrünen.
  - Einfriedungen und Stützmauern**
    - Als Abgrenzung der Grundstücke im Norden gegenüber öffentlicher Verkehrsfläche sind Zäune mit einer Maximalhöhe von 1,60 m, inkl. eines Sockels von max. 0,30 m zulässig.
    - Als Abgrenzung der Grundstücke nach Süden (Hanglage) gegenüber Nachbargrundstücken oder öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern auszuführen. Diese Stützmauern sind als Sichtbetonstützwände oder Natursteinmauern auszuführen. Die maximale Ansichtshöhe beträgt 1,25 m. Darüber erforderliche Absturzsicherungen sind entsprechend BayBO mit offener Konstruktion (z.B. Zaunanlage) auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen (südlichen/nördlichen) Grundstücksgrenzen sind Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf hier 1,60 m nicht überschreiten.
  - Abfallbehälter**
    - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Mülltonnenschränke sind in die Baukörper der Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Ausnahmen werden nur dann zugelassen, wenn die Abstellplätze baulich umschlossen und begrünt werden. Entsprechende Baukörper sind in Holz auszuführen.
  - Böschungen, Aufschüttungen**
    - Aufschüttungen für Terrassen sind zulässig, soweit diese genehmigungsfrei nach BayBO sind.

- Energie und Umweltschutz**
  - Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung sind zugelassen. Die Errichtung von Anlagen für z.B. Sonnenenergienutzung ist wünschenswert. Bei Verwendung sollten sie ein wesentliches ästhetisches Baualt des Gebäudes darstellen. Die Anordnung der Elemente ist im Bauantrag nachzuweisen.
  - Zur Förderung der Trinkwasser-Einsparung sind auf jedem Grundstück Regenwasser-Sammelanlagen für die Nutzung von Brauchwasser in Haus und Garten zu installieren. In Ausnahmefällen ist diese Installation für zwei Grundstücke ausreichend. Das Fassungsvermögen muss mind. 20 l/m² projekter Dachfläche betragen.
- Entwässerung von Oberflächenwasser**
  - Um den Abwasseranfall zu entlasten sind betonierte Flächen, Zufahrtswege und Parkflächen z.B. mit versickerungsfähigen Belägen bzw. Materialkomponenten wie rasenverfügbarem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. offertüchtig herzustellen.
  - Werden infolge der örtlichen Verhältnisse Gebäudeabwässerungen zur Ableitung von Schichten- und Quellwasser erforderlich, so ist das anfallende Drainwasser in ausreichender Entfernung von den Gebäuden über Sickergräben oder Sickergräben in den Untergrund zurückzuführen. Für die Versickerung des Wassers der Hausdrainage in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
  - Ortlich bereits vorhandene Drainagen, die durch die Bebauung getrennt werden, sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme gegebenenfalls anzuketten und wieder zu verbinden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Die im Straßenbereich festgelegten Pflanzbereiche sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Parkplätze zwischen den Bäumen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen.
  - Private Grünflächen Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträucher mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubbgehölzen durchzuführen. Mindestens ein einheimischer Laubbau (Hausbaum) ist auf jedem Grundstück zu pflanzen. Beispiele sind der Pflanzliste zu entnehmen (s. Anhang). Ein Freisichtgestaltungsplan mit verbindlichen Höhenangaben, hauptsächlich bezüglich Gebäude, Terrassen und Stützmauern, sowie Baumbestand ist erforderlich. Der auf dem Grundstück befindliche alte Baum- und Strauchbestand ist, soweit er nicht im Bereich der neuen Gebäude liegt, verbindlich zu schützen und zu erhalten.



**Ökologische Ausgleichsfläche in Mailach**

Ausgleich zu Flur Nr. 316/7

Lage Ausgleichsfläche

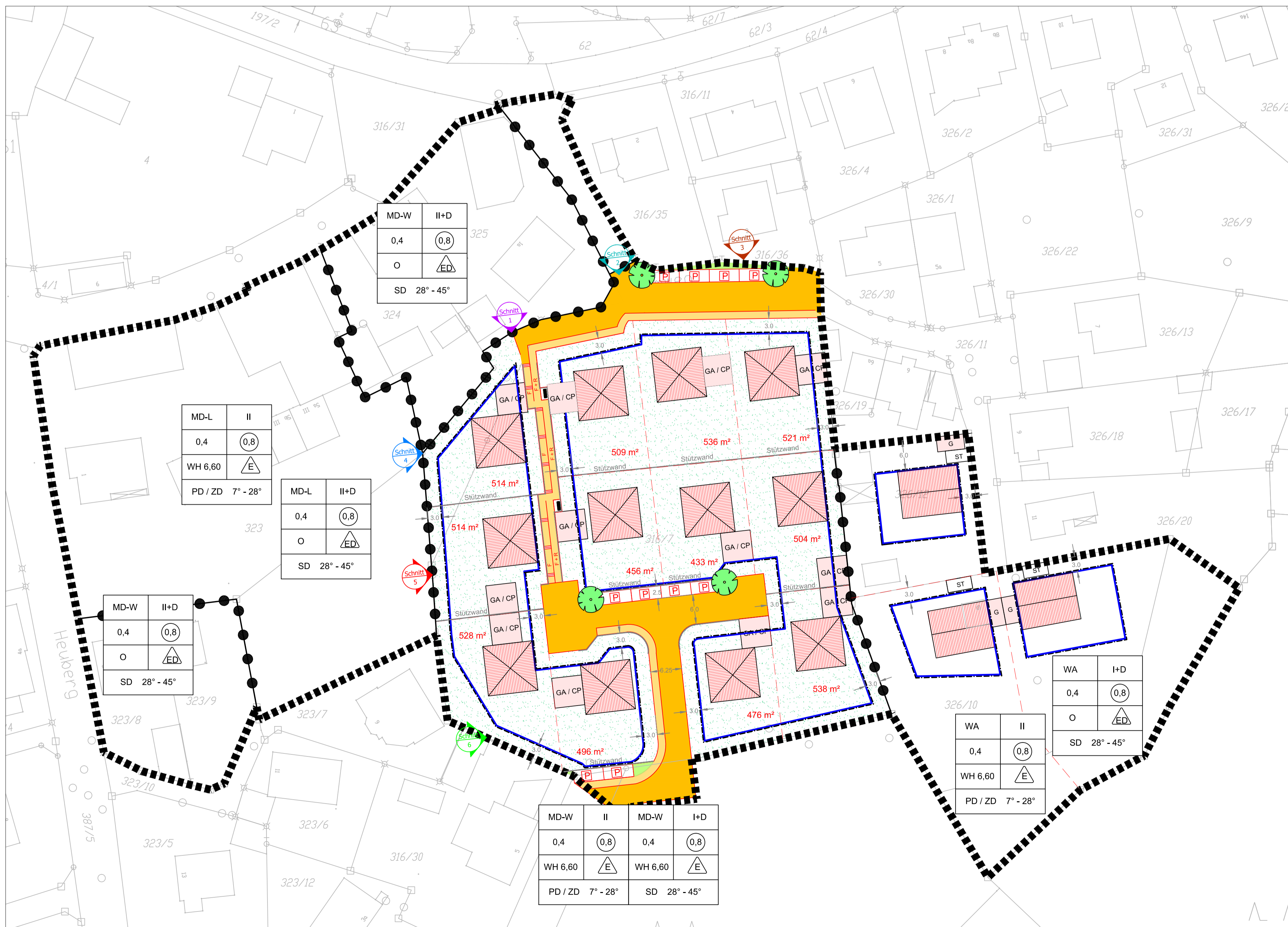
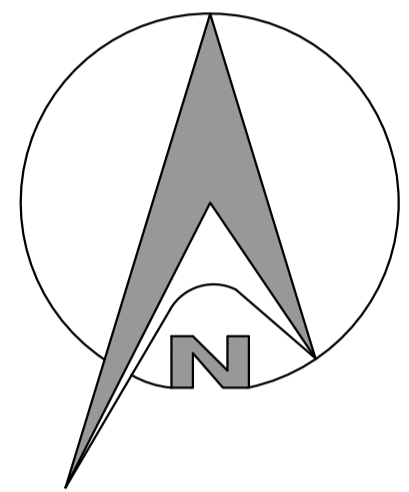
Ausgleichsfläche FIS 430 (TF) Gemarkung Mailach Gemeinde Lonerstadt



**Ökologische Ausgleichsfläche in Tuchenbach**

Ausgleich zu Flur Nr. 326/12

Flur Nr. 562 Gem. Tuchenbach



**Verfahrensvermerke:**

- Aufstellungsbeschluss** Die Gemeinde Puschendorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB veranlasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Puschendorf, den 10.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung** Die betroffenen Grundstückeigentümer und Nachbarn wurden schriftlich am 22.03.2004 informiert und angehört. Mit Beschluss vom 25.05.2004 wurde der Entwurf zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung erfolgte vom 06.08. - 06.09.2004. Die erneute Auslegung wurde mit Beschluss vom 14.12.2004 veranlasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.12.2004. Die Einsichtnahme war vom 29.12.2004 - 31.01.2005 möglich. Puschendorf, den 10.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** Die erste Anhörung der TOB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2004. Eine erneute Anhörung erfolgte am 09.01.2005. Eine nochmalige Anhörung wurde am 14.10.2005 vorgenommen. Puschendorf, den 10.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über Prüfung der Stellungnahmen** Die Stellungnahmen der TOB wurden in der Sitzung vom 14.12.2004 beraten. Die Änderungen wurden im neuen Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Äußerungen auf die Anhörung vom 09.01.2005 und vom 14.10.2005 wurden in die Planfassung vom Januar 2006 eingearbeitet und in der Sitzung vom 09.05.2006 beraten. Die TOB wurden über die Ergebnisse informiert. Puschendorf, den 10.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss** Der Gemeinderat Puschendorf hat mit Beschluss in seiner Sitzung vom 09.05.06 den Bebauungsplan „Heimweg“, in der Fassung vom Jan.2006 bestehend aus zeichnerischem und textlichem Planteil einschließlich Begründung und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Puschendorf, den 10.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Anzeige** Der Bebauungsplan „Heimweg“ mit Begründung wurde dem Landratsamt Fürth mit Schreiben vom 11.05.2006 angezeigt. Puschendorf, den 11.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit** Der Bebauungsplan „Heimweg“ wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Begründung ab dem 11.05.2006 gem. § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung ist am 11.05.2006 durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Heimweg“ ist somit nach § 12 Satz 4 BauGB ab dem 11.05.2006 rechtsverbindlich. Puschendorf, den 11.05.2006 Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

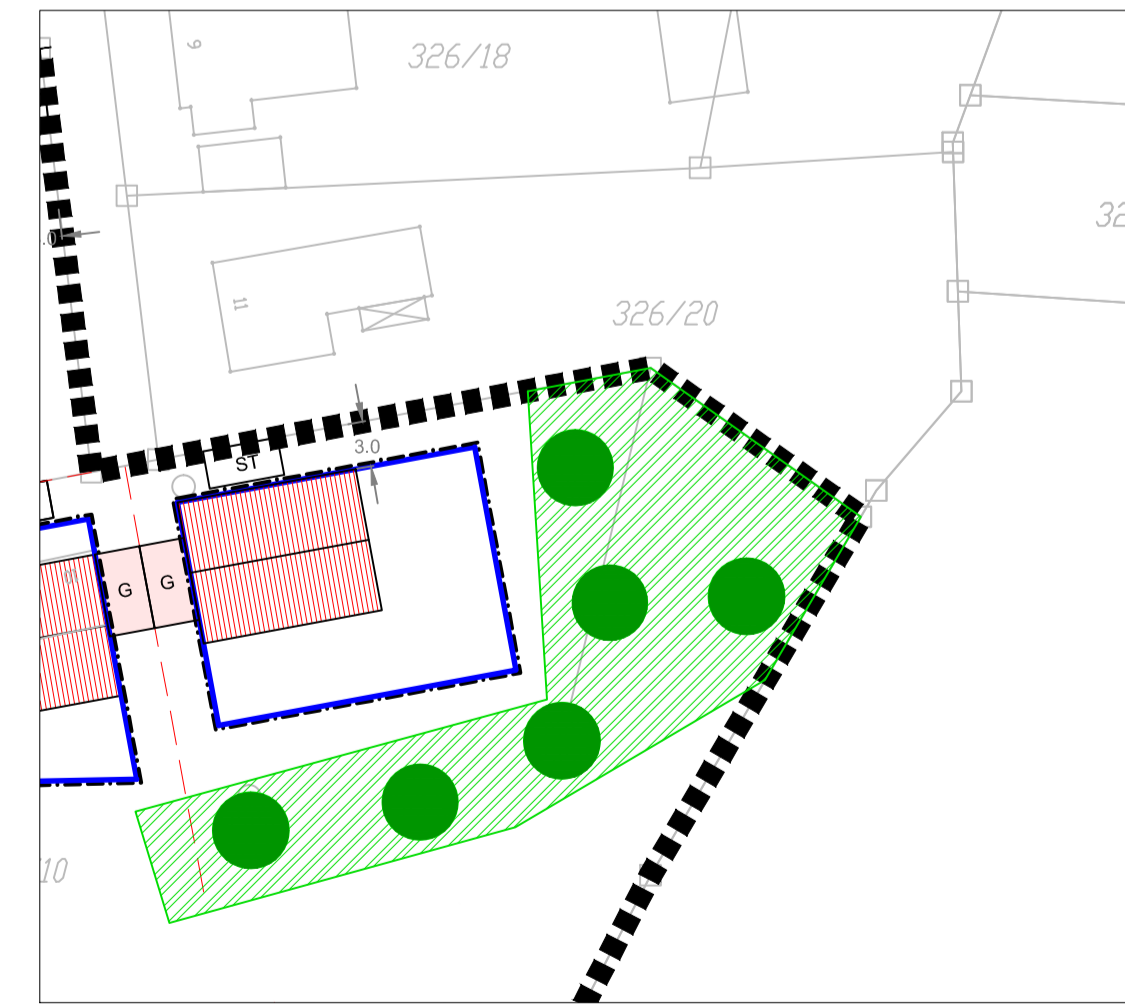
- Änderungsbeschluss** Die Gemeinde Puschendorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Heimweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB veranlasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung** Die betroffenen Grundstückeigentümer und Nachbarn wurden schriftlich am ..... informiert und angehört. Mit Beschluss vom ..... wurde der Entwurf zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung erfolgte vom ..... Die erneute Auslegung wurde mit Beschluss vom ..... veranlasst. Die Bekanntmachung erfolgte am ..... Die Einsichtnahme war vom ..... möglich. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** Die erste Anhörung der TOB erfolgte mit Schreiben vom ..... Eine erneute Anhörung erfolgte am ..... Eine nochmalige Anhörung wurde am ..... vorgenommen. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über Prüfung der Stellungnahmen** Die Stellungnahmen der TOB wurden in der Sitzung vom ..... beraten. Die Änderungen wurden im neuen Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Äußerungen auf die Anhörung vom ..... und vom ..... wurden in die Planfassung vom ..... eingearbeitet und in der Sitzung vom ..... beraten. Die TOB wurden über die Ergebnisse informiert. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss** Der Gemeinderat Puschendorf hat mit Beschluss in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan „Heimweg“, in der Fassung vom ..... bestehend aus zeichnerischem und textlichem Planteil einschließlich Begründung und Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Anzeige** Der Bebauungsplan „Heimweg“ mit Begründung wurde dem Landratsamt Fürth mit Schreiben vom ..... angezeigt. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit** Der Bebauungsplan „Heimweg“ wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Begründung ab dem ..... gem. § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung ist am ..... durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Heimweg“ ist somit nach § 12 Satz 4 BauGB ab dem ..... rechtsverbindlich. Puschendorf, den ..... Wolfgang Kistner, 1. Bürgermeister

**Ökologische Ausgleichsfläche - Intern -**

Ausgleich zu Flur Nr. 326/10

Flur Nr. 326/10 Gem. Puschendorf

M 1 : 500



**BEBAUUNGSPLAN "HEIMWEG" (1. Änderung)**

**GEMEINDE PUSCHENDORF**



Landkreis: Fürth / Bayern

M = 1: 500

November 2014



Gesellschaft beratender Ingenieure für Bau und EDV mbH & Co. KG  
 Offtstraße 6 91074 Herzogenaurach  
 Tel.: 0913/7266-0 Fax.: 0913/7266-150