

**BEBAUUNGSPLAN SCHIEßHAUSWEG  
- ÄNDERUNGSSATZUNG VOM 02.02.2016  
GEMEINDE PUSCHENDORF  
LANDKREIS FÜRTH**

Stand: 16.01.2016

Die Gemeinde Puschendorf erlässt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.4 ErbschaftssteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018), sowie Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert durch §1 G zur Änderung der BayBO, des BaukammernG und des DenkmalschutzG vom 27.7.2009 (GVBl. S. 385) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Schießhausweg als Änderungssatzung.

**PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
DURCH TEXT:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 GRZ/ GFZ**

Gemäß den Einschreibungen im Plan §§ 16 – 21 a BauNVO wird für den Geltungsbereich des BP eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

**2.2 Vollgeschosse**

Gemäß den Einschreibungen im Plan entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

**2.3 Höhenlage der Gebäude der baulichen Anlage**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Der Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) des Hauptgebäudes, der Garagen, Carports und Nebengebäude darf nicht mehr als 0,4 m über dem Straßenniveau liegen. Maßgebend ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante entlang der Grundstücksgrenze, die an die Straße grenzt.

**2.4 Höhen der baulichen Anlagen**

Gemäß den Einschreibungen im Plan entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach nicht mehr als 8,50 m und die Traufhöhe bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach an der Nordseite – Straßenseite – nicht mehr als 6,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Maßgebend für die Höhenfestlegung ist die mittlere Höhe des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenze, die an die Straße grenzt.

Die max. Wandhöhe der Südseite wird auf 6,60 m begrenzt, bezogen auf das bestehende Gelände.

Maßgebend für die Höhenfestlegung ist die mittlere Höhe des bestehenden Geländes entlang der südseitigen Baugrenze.

Die zur Abstandsflächenberechnung ermittelte Traufhöhe darf bei 2-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Maßgebend für die Höhenfestlegung ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes entlang der Grundstücksgrenze, die an die Straße grenzt.

Die Traufhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen wird gemessen senkrecht an der Außenkante der Außenwand von OK Gelände bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut.

#### 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind nur für Pkw-Abstellplätze erlaubt. Für Wohngebäude dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

### 3. Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Es wird die offene Bauweise und Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt

3.2 Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten.

3.3 In den Abstandsflächen zulässige Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen an die Hauptgebäude angebaut werden.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

### 5. Überbaubare Flächen

5.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und § 23 BauNVO werden die überbaubaren Flächen in den Eintragungen im Plan durch Baugrenzen bestimmt.

5.2 Es gelten die Abstandsflächen der BayBO Art. 6.

### 6. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, §14, § 21 a und § 23 BauNVO.

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Puschendorf.

6.2 Nebenanlagen dürfen nur in den bebaubaren Grundstückflächen errichtet werden.

6.3 Offene Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche, Carports und Garagen, sowie Nebenanlagen bis 12 cbm umbauten Raum dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei der Bereich der Bauverbotsgrenze nach BayStrWG von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

6.4 Vor Garagen und Carportanlagen mit geschlossenen Seitenwänden ist zur Grundstücksgrenze ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten

## **7. Baugestaltung**

7.1 Als Gebäudetypen sind zulässig:

7.1.1 Gebäude mit E+D,

- Satteldach mit Dachneigung 35°- 48°,
- Firsthöhe gemäß 2.4 der Satzung max. 8,50 m ab OK natürliches Gelände

7.1.2 Gebäude mit I oder II,

- Satteldach oder Walmdach,
- Dachneigung 20°- 30°,
- Traufhöhe gemäß 2.4 der Satzung max. 6,50 m ab OK natürliches Gelände
- Firsthöhe gemäß 2.4 der Satzung max. 8,50 m ab OK natürliches Gelände

7.1.3 Gebäude mit I oder II,

- Flachdach oder Pultdach
- Dachneigung max. 12°
- Traufhöhe gemäß 2.4 der Satzung max.6,50 m ab OK natürliches Gelände,
- Die Dachneigung bei Pultdächern ist in einem Nord-Süd-Gefälle anzulegen, um die Nutzung von Photovoltaik zu begünstigen

7.2 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchhäuser sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35° zulässig, wobei der Mindestabstand zum Ortgang mindestens 1,20 m betragen muss und die Länge der Gauben und Zwerchhäuser insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge betragen darf.

7.3 Dachaufbauten, Laternengeschosse und Dachterrassen über einem 2.Vollgeschoss sind unzulässig.

7.4 Für Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° sind zulässig:

- Dachziegel und Betondachsteine.
- Für Dächer mit einer Dachneigung unter 20° sind darüber hinaus Metaldächer und Gründächer zulässig.

7.5 Die Dachneigung darf 48° als Satteldach und 12° als Pultdach nicht überschreiten. Dachgauben und Kniestöcke sind bei Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

7.6 Anlagen zur Energiegewinnung wie Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.

7.7 Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind unzulässig.

7.8 Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu bekleiden. Darüber hinaus sind an Wandflächen zulässig Wandbegrünungen und Wandelemente zur Energiegewinnung. (Solar- und Photovoltaikanlagen)

## **8. Einfriedungen**

8.1 Als Einfriedungen sind zulässig Holzzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune, Gabionenzäune u.ä. Die Höhe beträgt maximal 1,50 m.

8.2 Einfahrtsbereiche und Stauräume für Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## **9. Außenanlagen**

9.1 Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und als Garten- oder Grauwasser wieder zu verwenden

9.2 das überlaufende Wasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.  
Die Versickerfähigkeit des Untergrunds ist zu prüfen.  
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten.

## **10. Schallschutzmaßnahmen**

10.1 Es wird darauf hingewiesen, dass am Südende der Grundstücke die Bahnlinie Würzburg – Nürnberg verläuft und zu jeder Tages- und Nachtzeit mit Zugfahrgeräuschen zu rechnen ist.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig, z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern, lärmorientierte Grundrissgestaltung, zentrale oder dezentrale Lüftungen in Schlafräumen u.ä. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher die Lärmschutzmaßnahmen – möglicherweise auch durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens – entsprechend darzulegen und umzusetzen.

10.2 Außerdem befindet sich um Bereich zwischen 30 m – 110 m die Evang. Luth. Kirche der Kirchengemeinde Puschendorf. Zu den unterschiedlichsten Zeiten, insbesondere auch am Sonntag ist deshalb mit Glockengeläut zu rechnen.

## **11. Abfallbehälter**

- entfällt -

## **11. Pflanz- und Pflegegebote**

- Die Ausgleichsflächen sind als extensive Wiesen auszuführen.
- Dies gilt insbesondere für die Flächen im Bereich der Streuobstbäume
- Die Wiesen dürfen jährlich nur zweimal gemäht werden. Die erste Mahd darf erst nach dem 15.06. erfolgen.
- Das Mähgut muss spätestens nach 5 Werktagen entfernt werden
  
- Die Obstbäume dürfen einem regelmäßigen Obstbaumschnitt unterzogen werden
  
- Die Streuobstwiese sind wie folgt zu bepflanzen:
  - o Mit heimischen Obstbäumen wie Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.
  - o Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm
  - o Abstand zwischen den Bäumen in Linie und Reihe: 5,00 m
  
- Fristen für die Umsetzung: mit Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes

**In Kraft: 22.03.2016**

Wolfgang Kistner  
1. Bürgermeister