

Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Puschendorf erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der letzten Änderung vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)

die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Splittersiedlung“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Die sonst zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
 - Die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
- In den Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und der Firsthöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der öffentlichen Fahrbahn, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

§ 3 Abstandsflächen

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

§ 4 Stellplätze, Carports und Garagen und deren Zufahrten

- Garagen müssen in ihrem Vorfeld Aufstellflächen von mindestens 5 m Tiefe aufweisen.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Puschendorf.
- Im Teilbereich WA2 sind entlang des Trutenholzweges Zufahrten zu den Grundstücken bis zu einer maximalen Breite von 3,0m innerhalb des festgesetzten Gehölzstreifens zulässig.

§ 5 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außer in der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften

- Es sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer von 25° bis 48° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°. Im MI₂ sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Dachdeckung ist als Dachziegel oder Betondachsteinen in gedeckten Farben auszuführen. Bei Pult- und Flachdächern ist die Ausführung als extensiv begrüntes Dach ebenfalls zulässig.
- Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Fenster der Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der zulässige Mindestabstand zum Ortsgang beträgt 1,25 m.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszuführen und gestalterisch aneinander anzugleichen.
- Dächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen. Alternativ können sie als Flachdächer ausgeführt werden. Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig.
- 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 Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis maximal 1,0 m zulässig.
- Als Einfriedungen sind Zäune aller Art bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
- Einfahrtsbereiche und Aufstellräume für Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs zu gewährleisten.

§ 7 Wasserabfluss

- Dachflächenwasser kann in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser zur Freiflächenbewässerung verwendet werden.
- Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

§ 8 Grünordnung

- Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- In der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Ausgenommen sind die zulässigen Zufahrtsbereiche am Trutenholzweg im WA₂.
- Bäumen in Verkehrsflächen bzw. Stellplatzanlagen muss ein nutzbarer Wurzelraum von mind. 15 m² zur Verfügung stehen.
- 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.

§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

- Auf Teilflächen von insg. 3.149 m² auf den Flst. Nr. 147/2 und 147/3 (Gmkg. Tuchenbach, Gem. Tuchenbach) zur Entwicklung einer Streuobstwiese sowie einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Laubgehölzen.
- Aufforstung einer 2.500 m² großen Teilfläche von Flst. Nr. 518 (Gmkg. und Gem. Roßtal), Entwicklungsziel: forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil.
- Auf einer Teilfläche von 1.568 m² auf Flst. Nr. 396 (Gmkg. und Gem. Puschendorf) zur Renaturierung des Fembach mit Uferaufweitung und Anlage einer Tümpelkette sowie Entwicklung von extensiv genutztem Grünland.

Hinweise:

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 Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzliche vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten. Auch beim Abriss von Gebäuden ist auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu achten.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat in seiner Sitzung vom 08.09.2015 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Splittersiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen hat in der Zeit vom 21.09.2015 bis einschließlich 02.10.2015 stattgefunden.

Der Gemeinderat 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.

Nach Änderung des Entwurfes wurde dieser am durch den Gemeinderat erneut gebilligt. Die erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Puschendorf, den 2016 Kistner 1. Bürgermeister

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

Puschendorf, den 2016 Kistner 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Puschendorf, den 2016 Kistner 1. Bürgermeister

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA ₁	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	ED	offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
TH 6,50 m	FH 9,20 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
2 Wo		Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Müllaufstellflächen

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

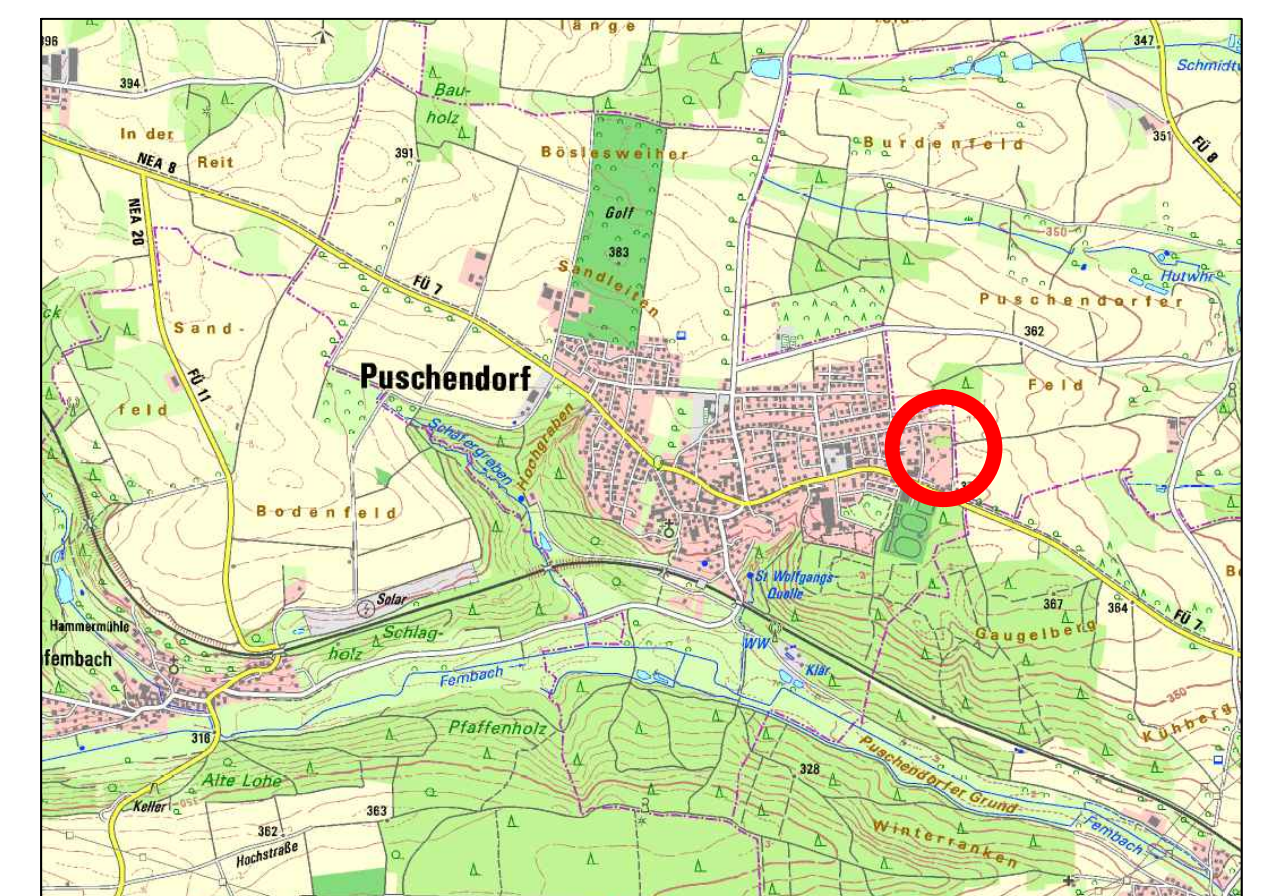
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzender Baum
- Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sichtdreieck (Hinweis)
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Bauverbotszone (nach BayStrWG)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme, Main-Donau-Netzgesellschaft, 20kV-Freileitung)
- Baubeschränkungsbereich (nachrichtliche Übernahme, Main-Donau-Netzgesellschaft)
- Öffentliche Parkplätze (Hinweis)



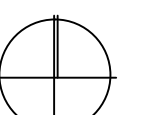
GEMEINDE PUSCHENDORF
Landkreis Fürth



Bebauungsplan "Splittersiedlung"
5. Änderung

- geänderter Entwurf -

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



M 1: 1000

Nürnberg 19.01.2016
Bearbeitung: fp/bw