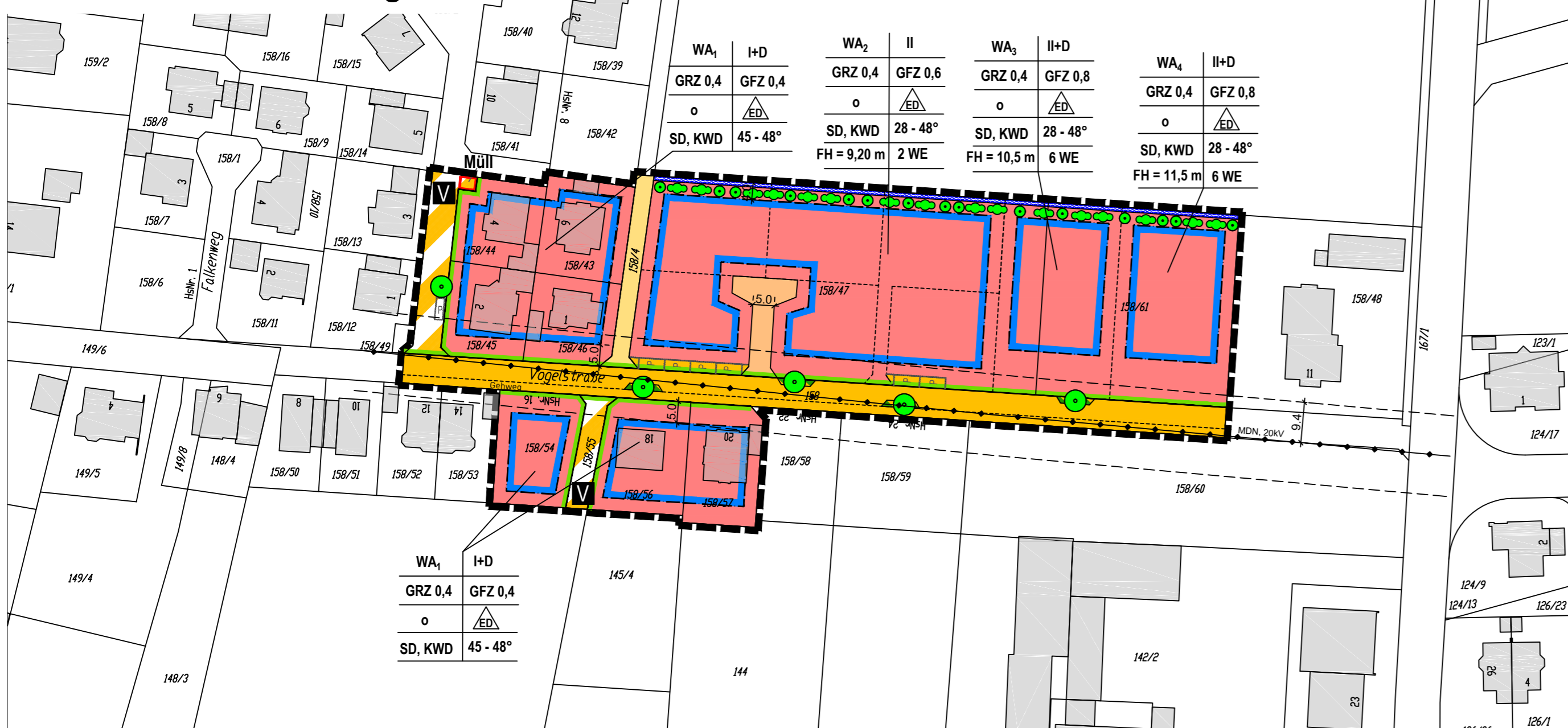


## Zeichnerische Festsetzungen



## Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Puschendorf erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Septemlnhieber 2004 (BGBl. I S. 2414), dass durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit der letzten Änderung vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)

### die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ 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

Es werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind.

### § 2 Maß der baulichen Höhe

- Bei der Festsetzung + D ist zusätzlich zur angegebenen Zahl ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig. B
- Bezugsebene für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Fahrbahn, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite.

### § 3 Abstandsflächen

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

### § 4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, außer in der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche.
- Garagen und Carports mit direkter Zufahrt auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche haben einen Abstand von 5,0 m zu dieser einzuhalten.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Puschendorf.
- Dachformen und Dachneigung von Garagen und Carports: zulässig sind Satteldächer bis max. 25° und Flachdächer. Die Traufhöhe beträgt 3,00 m gem. BayBO.

### § 5 Örtliche Bauvorschriften

- Es sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 48°, im WA 2 bis WA 4 von 28° bis 48° zulässig. Die Walmhöhe darf dabei maximal 1/3 der Dachhöhe betragen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.
- Für die Dachdeckung sind Materialien in gedeckten Farben zu verwenden. Wellprofil-Platten, Bleche u.ä. sind als Dacheindeckung nicht zugelassen.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben sowie abgewalmten Gauben und nur unten den nachgeführten Auflagen zulässig. Sie sind bis zu 1/2 der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Sichthöhe der Dachaufbauten, gemessen von der Dachfläche bis zur Unterkante des Fenstersturzes, darf eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang beträgt mindestens 2,50 m; der Abstand zwischen den Dachaufbauten mindestens 1,25 m. Öffnungen in Dachflächen, sog. negative Dachgauben, sind nicht zulässig.
- Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszuführen und gestalterisch (Farbton, Material) aneinander anzugleichen.
- Die Fassaden sind in Putz, Sichtmauerwerk, Schalung aus Holz oder Fachwerk fränkischer Bauart auszuführen. Hauslauben, Loggien und Balkone können mit Glaskonstruktionen umschlossen werden.
- Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen sind Zäune aller Art mit einer Maximalhöhe von 1,50 m und eines Sockels von max. 0,30 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten. Im Norden ist ein Zaun nur nördlich des Grünstreifens und südlich des Entwässerungsgrabens zulässig.
- An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun zwingend. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,50 m nicht überschreiten. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Ausgenommen sind sämtliche Nadelgehölze (Thujaen, Fichten). Ein Sockel ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m² groß sein. Andere Werbeanlagen sowie Leuchtreklamen sind nicht zugelassen.

### § 6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK) darf nicht höher als 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsfläche liegen.

### § 7 Wasserabfluss

- Zur Forderung der Trinkwasser-Einsparung sind nach Möglichkeit auf jedem Grundstück Regenwasser-Sammelanlagen für die Nutzung von Brauchwasser in Haus und Garten zu installieren. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 20 l / m² projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf erfolgt in die öffentliche Entwässerungseinrichtung, soweit eine Versickerung über Sickermulden auf dem Grundstück nicht möglich ist.
- Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen,

Schotterterrassen herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

### § 8 Grünordnung

- In der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- Mindestens ein einheimischer Laubbaum (Hausbaum) gemäß Pflanzliste ist auf jedem Grundstück zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.
- Die im Straßenbereich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bestimmungen des Bewuchsbeschränkungsbereichs der Freileitung (Höhenbeschränkung) sind zu beachten.

### § 9 Baubeschränkungsbereiche

Eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungsbereiche bedarf der Abstimmung mit dem Leitungsträger (Main-Donau-Netzgesellschaft mbH).

- Weitere Festsetzungen zu Bau- und Bewuchsbeschränkung sind im weiteren Verfahren zu ergänzen. -

## 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.

## Planzeichenerklärung / Legende

### Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

### Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA <sub>1</sub>	II+D	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o	ED	offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
SD, KWD	45 - 48°	Dachformen	zulässige Dachneigung
FH = 9 m	2 WE	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern	maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude

### Überbaubare Grundstücksfläche

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- landwirtschaftlicher Weg
- Private Verkehrsfläche

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben)

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

- Straßenbegleitgrün
- zu pflanzender Baum
- Anpflanzen von Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauBG)
- 1080 Flurstücke mit Flurstücksnummer
- 52 bestehende Gebäude
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen/Gemeinschaftsanlagen
- Müll Aufstellflächen für Abfallbehälter

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Öffentliche Parkplätze (Hinweis)
- geplante Grundstücksparzellierung (Hinweis)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (nachrichtlich: Main-Donau-Netzgesellschaft, 20 KV)
- Baubeschränkungsbereich (nachrichtlich: Main-Donau-Netzgesellschaft, 20 KV)

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat in seiner Sitzung vom 10.11.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Vogelstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2015 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 01.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016 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.

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

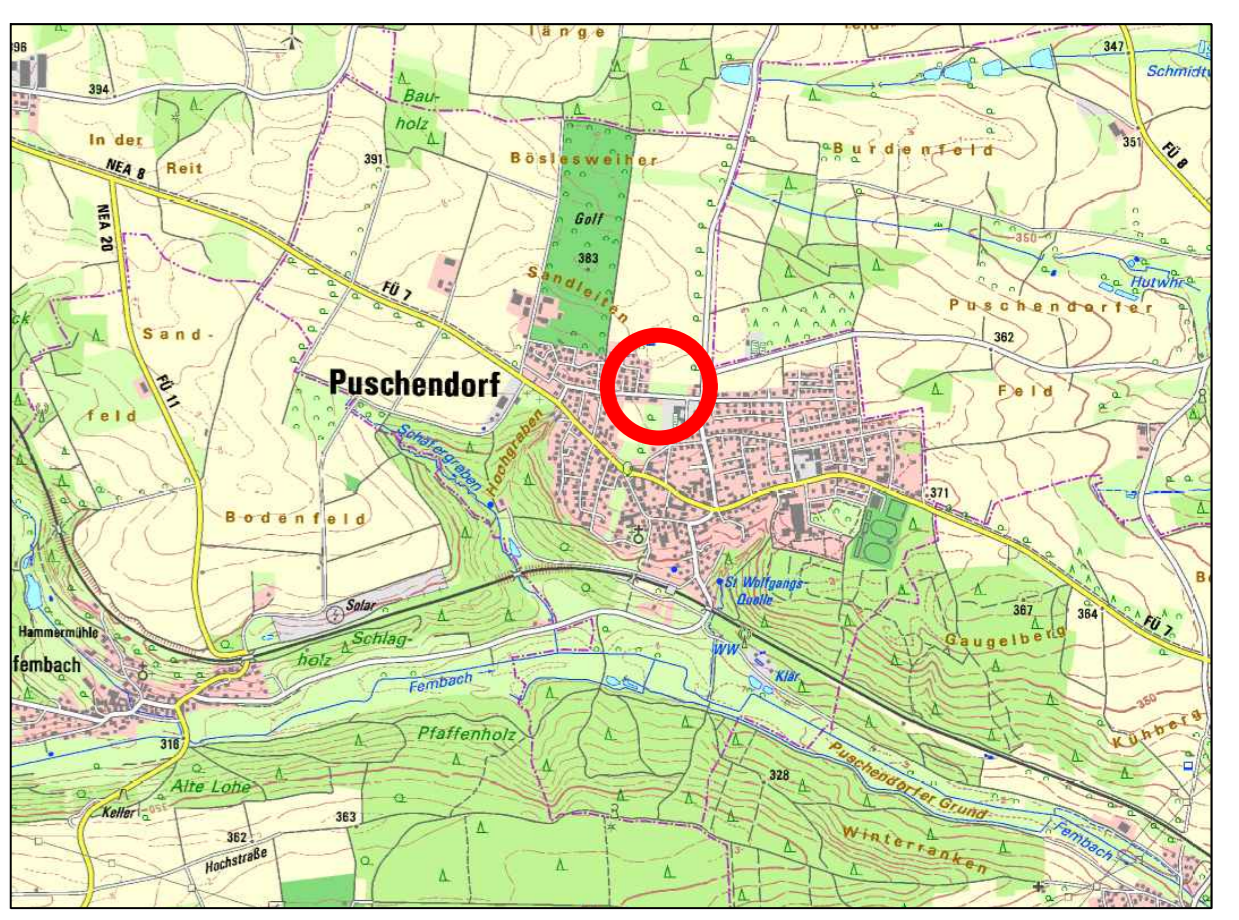
Puschendorf, den ..... 2016 Kistner 1. Bürgermeister

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

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



## Bebauungsplan "Vogelstraße" 7. Änderung

- Entwurf -

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

M 1 : 1000

Nürnberg, 03.05.2016  
 Bearbeitung: fp/bw