

Internetansicht des Bebauungsplans

Rechtliche Hinweise und Nutzungshinweise

Bitte beachten Sie bei der Einsicht von Bebauungsplänen der Gemeinden insbesondere folgende Hinweise:

Die Sammlung der Bebauungspläne ist noch nicht vollständig und wird schrittweise um fehlende Pläne ergänzt.

Ältere Bebauungspläne wurden noch mit der Hand und mit Tuschefarben gezeichnet. Beim Digitalisieren dieser Pläne lassen sich farbliche Änderungen und Verzerrungen nicht vermeiden. Die Bebauungspläne können deshalb nur eine Erstinformation sein und sind nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken, Straßen u. ä. geeignet.

Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

Teilweise können Sie nur den Planteil des Bebauungsplans abrufen. Der Plan gilt aber nur in Verbindung mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte sind die Originalunterlagen der jeweiligen Kommune, da nur diese die gültige Rechtslage wiedergeben.

Der Umgang und das Lesen der Bebauungspläne erfordert zum Teil umfangreiches Fachwissen.

Neben den Bebauungsplänen können auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten, wie beispielsweise eine Sanierungssatzung, eine Freiflächengestaltungssatzung, eine Erhaltungssatzung, eine Baumschutzverordnung und viele mehr.

Darüber hinaus sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, wie z. B. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen.

Einzelne Regelungen und Bereiche eines Bebauungsplans können nachträglich geändert worden sein.

Einzelne Regelungen in einem Bebauungsplan können aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten.

Die im Internet eingestellten Bebauungspläne können außerdem Gegenstand einer gerichtlichen Überprüfung (Normenkontrolle oder Inzidentverfahren) sein.

Die Sammlung der Bebauungspläne wird in angemessenen Zeitabständen an rechtskräftige Entscheidungen (Bsp. Änderungen, Aufhebungen, Neuaufstellungen) angepasst. Die eingestellten Bebauungspläne sind in jedem Fall nicht tagesaktuell.

Bei Fragen zum Bebauungsplan wenden Sie sich bitte an das Bauamt der jeweiligen Kommune.

Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

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	o	Grundflächenzahl (GRZ)	offene Bauweise
2 Wo	△	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH 9 m	TH 6,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegleitgrün

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

	zu erhaltender Baum
	zu pflanzender Baum
	Sonstige Planzeichen
	Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzmaßnahme) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, vgl. § 8 dieser Satzung)
	LSM Lärmschutzmaßnahme
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauBG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Hinweise
	Flurstücke mit Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Gebäude zum Abriss vorgesehen
	geplante Grundstückspartzellierung
	Öffentliche Parkplätze
	Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Puschendorf 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 Gesetz vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

den Bebauungsplan „Dorfeiche“ 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 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Die sonst zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
 - Die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
- Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Die sonst zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten sind allgemein unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bezugsebene für die Ermittlung von Traufhöhe und Firsthöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der 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

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Puschendorf.
- Carports und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der für diese Zwecke festgesetzten Flächen zulässig. Vor Carports mit geschlossenen Seitenwänden und Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.
- Es sind öffentliche Stellplätze gemäß Planzeichnung vorzusehen, wobei von der Lage der Stellplätze abgewichen werden kann.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

- Im MI 2 ist die Errichtung eines dritten Vollgeschosses zulässig, wenn dieses als Dachgeschoss ausgeführt wird.
- Zulässig sind Sattel-, Waln- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45°.
- Dächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen können als Flachdächer bzw. mit einer Neigung bis zu 10° ausgeführt werden. Sie sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.
- Die Dachdeckung ist als Dachziegel oder Betondachstein in gedeckten Farben auszuführen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist die Ausführung als extensiv begrüntes Dach ebenfalls zulässig.
- Dachgauben dürfen die Dachneigung des Hauptdaches um maximal 10° unter- bzw. überschreiten. Sie sind in 0,5 m Abstand zum Ortsgang, zur Traufe, zum First sowie zu benachbarten Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.
- Die Breite von Zwerchhäusern darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Der Abstand des Firstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- 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.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
- Zäune an Verkehrsanlagen sind sichtdurchlässig zu gestalten.
- Straßenseitige Einfahrtbereiche und Stauräume für Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs zu gewährleisten.

§ 6 Wasserabfluss

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

§ 7 Grünordnung

- Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Qualität: H4x verpflanzt mit Ballen, StU 20-25) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume können angerechnet werden.
- Bäumen in Verkehrsflächen bzw. Stellplatzanlagen muss ein nutzbarer Wurzelraum von mind. 15 m² zur Verfügung stehen. Sind im Einzelfall Abweichungen von der Lage der im Planblatt dargestellten Standorte der Baumpflanzungen erforderlich, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.
- 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.
- Baumpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

§ 8 Schutz vor Immissionen

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn die Abluft (Fettpfanne) der Bäckerei in der Westfassade der Backstube verlegt und neu über Dach geführt sowie die Ausblasrichtung Richtung Osten verändert werden. Durch die geplanten Maßnahmen muss eine Minderung der Schallemissionen der Abluft um mindestens 10 dB(A) erzielt werden. Tönhaltige Schallanteile sind dabei zu vermeiden.
- Bei der Errichtung von Fassaden baulicher Anlagen für die im Planblatt mit LSM 1 gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen: Fenster zu Schlafräumen und Kinderzimmern sind nur zulässig, wenn diese nicht offenbar sind. Sofern zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung erforderlich, sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Bei der Errichtung von Fassaden baulicher Anlagen für die im Planblatt mit LSM 2 gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen: Fenster zu Aufenthaltsräumen sind nur zulässig, wenn diese nicht offenbar sind. Sofern zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung erforderlich, sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- Von den Festsetzungen nach Ziffer 2 und 3 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn:
 - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinter liegenden Schlafräume und Kinderzimmer Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Bereich der Mischgebiete bzw. vor den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Bereich der Mischgebiete eingehalten werden, oder
 - die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Schlafräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Schlafräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.
- Schlafräume und Kinderzimmer sind Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“.
- Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

§ 9 Sichtdreiecke

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FU 7 ist freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über die Fahrbahn erreichen.

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.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Gemeinde Puschendorf, Neustädter Straße 7 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen Gewerbebetriebe, von denen Immissionen wie Lärm, Geruchs- und Staubeentwicklung ausgehen können. Die besonders exponierten Bereiche sind mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet („Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“). Zur Bewältigung möglicher Konflikte wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das bei der Gemeinde Puschendorf zu den Dienstzeiten eingesehen werden kann. Die Inhalte des Schallgutachtens sind Bestandteil der Satzung.

Der für die gekennzeichneten Bereiche erforderliche schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder im Rahmen eines Freistellungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat in seiner Sitzung vom 12.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfeiche" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2015 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 25.11.2015 bis einschließlich 24.12.2015 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 29.07.2016 abzugeben sind.

Nach Änderung des Entwurfes wurde dieser am 08.11.2016 durch den Gemeinderat erneut gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 01.12.2016 bis 02.01.2017 statt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 21.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2016 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 07.01.2017 abzugeben sind.

Der geänderte Entwurf wurde erneut geändert und durch den Gemeinderat am 09.05.2017 gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 26.05.2017 bis 30.06.2017 statt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 15.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2017 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 30.06.2017 abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat mit Beschluss vom 13.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

03. Dez. 2018
Puschendorf, den 2018

W. Kistner
Erster Bürgermeister

03. Dez. 2018
Puschendorf, den 2018

W. Kistner
Erster Bürgermeister

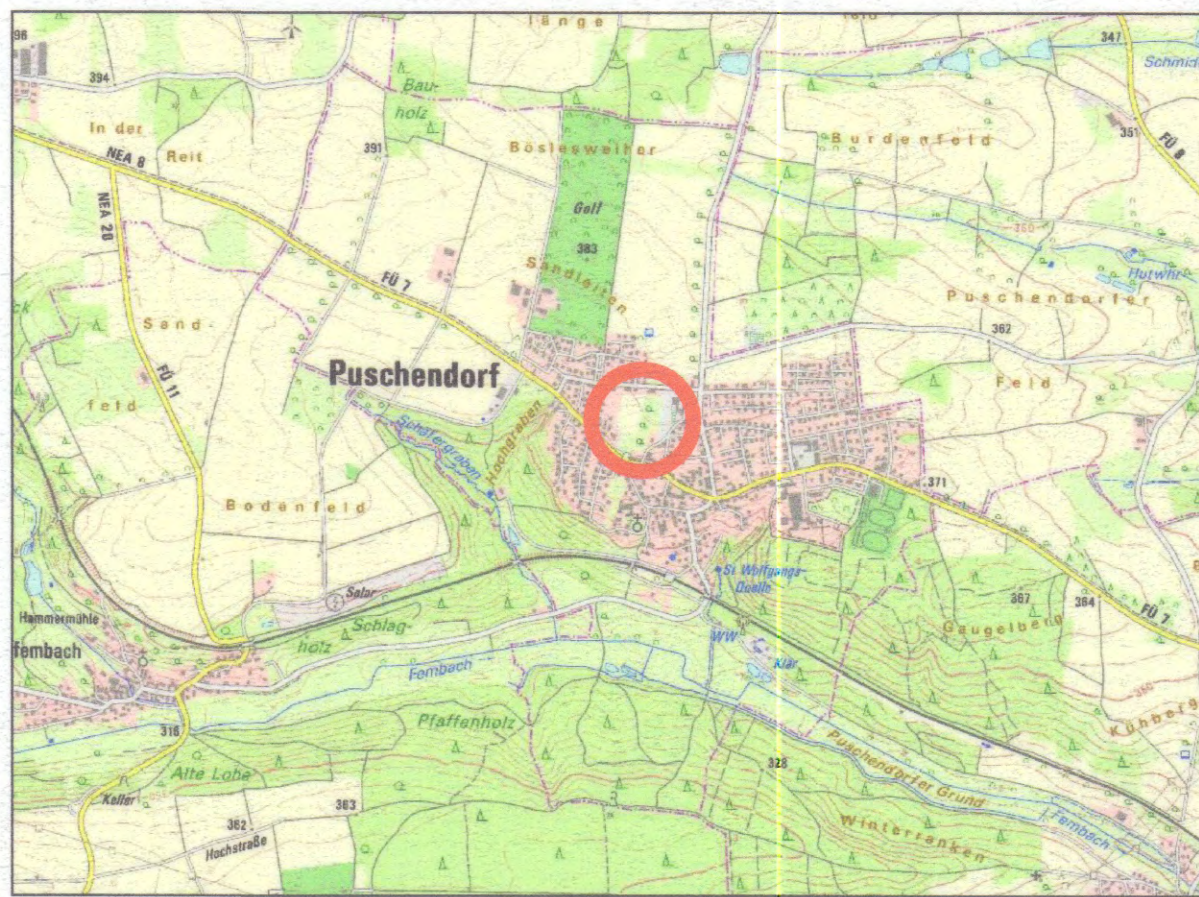
03. Dez. 2018
Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

03. Dez. 2018
Puschendorf, den 2018

W. Kistner
Erster Bürgermeister



GEMEINDE PUSCHENDORF
Landkreis Fürth



Bebauungsplan "Dorfeiche"

- Satzungsfassung -

in Kraft
Wolfgang Kistner
1. Bürgermeister
Gemeinde Puschendorf

03. Dez. 2018

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



M 1: 1000

Nürnberg, 13.11.2018
Bearbeitung: fp/bw