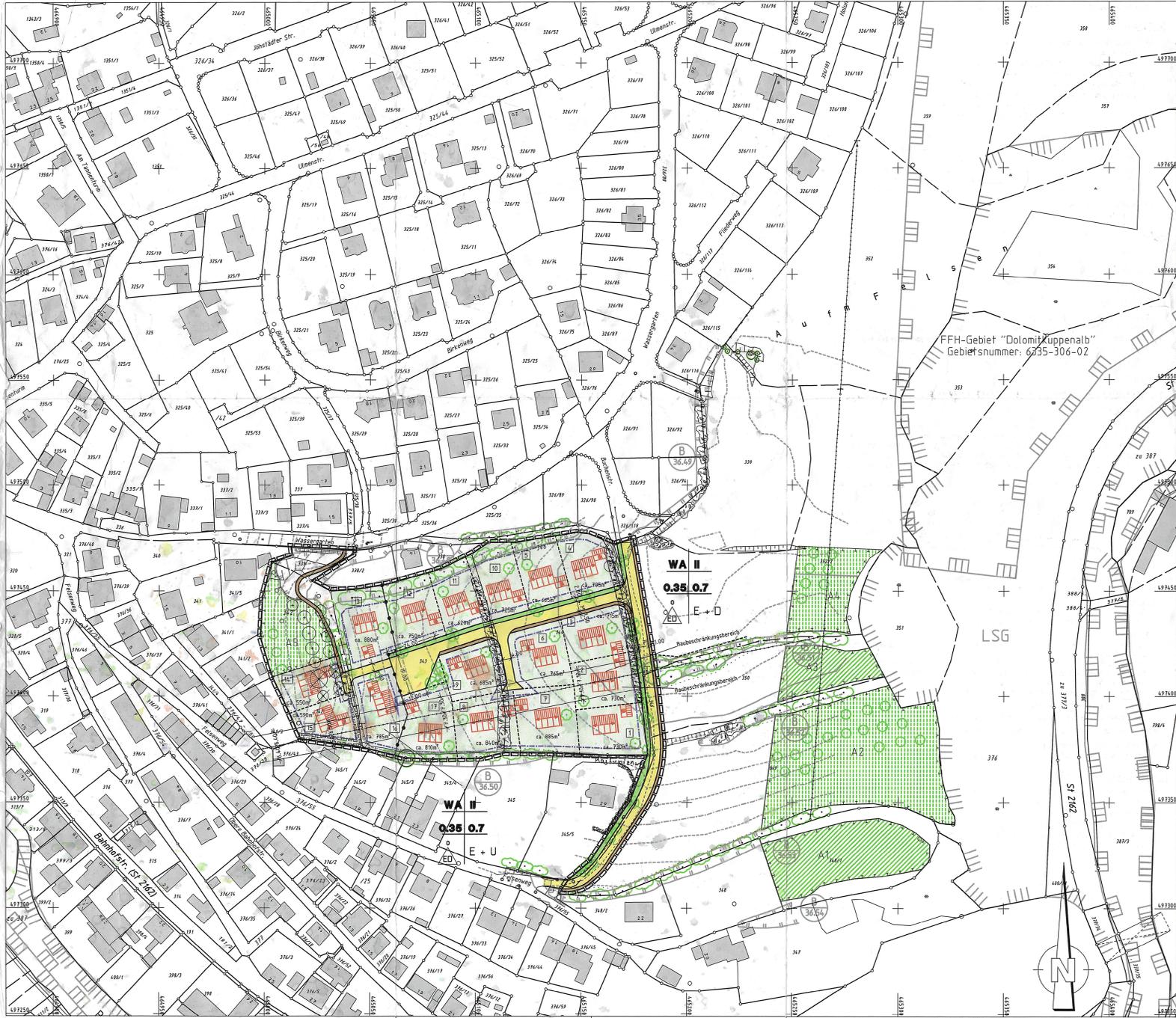


Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 12 Allgem. Wohngebiet "Buchenstraße" BA 01 Stadt Velden, Landkreis Nürnberger Land



A. Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Baukörper:

- 1.1 offene Bauweise
- 1.2 Baukörper: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 Abstandsflächen
 - a. nach Art. 6 und 7 BayBO
 - b. Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00m Länge innerhalb der Baugrenzen pro Grundstücks-grenze (auch bei Einbeziehung der Garagen oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach) entsprechend Art. 7, Abs. 4, BayBO
 - c. min. 5,00m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen für Garagen

2. Wandhöhen:

- 2.1 Es gilt jeweils die Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
- 2.2 E + D. Wandhöhe max. 4,00 m (max. 0,75 m Kniestock), Sockelhöhe max. 0,50 m
- 2.3 E + U. Wandhöhe bergseitig max. 3,55 m (max. 0,50 m Kniestock), Sockelhöhe max. 0,30 m
- 2.4 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3,00 m im Mittel

3. Dächer:

- 3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
 - a. Dachform: Hauptgebäude: ausschließlich gleichseitige Satteldächer
Garagen und Nebengebäude: gleichseitige Satteldächer, Flachdächer, Putzdächer
 - b. Dachneigung: 38°-48° bei Hauptgebäuden (Bauart 1; E+D) 30°-42° bei Hauptgebäuden (Bauart 2; E+U) max. 45° bei Garagen und Nebengebäuden
 - c. Dachaufbauten: sind in Form von Dachgauben zulässig und dürfen in ihrer Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Einzelgauben möglich. Gauben dürfen nicht am First beginnen. Bei Doppelhäusern können mit Brandwand die Dachgauben zusammengebaut werden, jedoch bis max. 1/3 der Traufhöhe des Gesamthauses (beide Häuser zusammen). Zwerchgel sind zugelassen. e. Traufüberstand einschließlich Rinne (waagrecht gemessen) - max. 70cm Ortsgangüberstand: max 50cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.
- 3.2 Hauptfirstrichtungen - mindestens parallel zu einer Parzellengrenze

4. Äußere Gestaltung:

- Putz- oder Holzverkleidung, keine grellen Farben.

5. Stellplätze:

- 2 pro Wohneinheit auf eigenen Grund

6. Einfriedungen:

- 6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen: Holz- und Metallzäune, Gesamthöhe max. 1,20 m, sowie Bepflanzung. Sockel sind nicht zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen ist eine max. Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.
- 6.2 An privaten Flächen / offene Landschaft: wie 6.1 und Maschendraht, sowie Bepflanzung.

7. Gelände:

- Stützmauern: nur Trockenmauern bis 1,0 m Höhe sind zulässig.

8. Grünordnung:

- 8.1 Anpflanzungen in privaten Grünflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen u. dauernd zu unterhalten. Anpflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumhochstammes je 400 m Grundstücksfläche. Für Anpflanzungen in privaten Gärten sind möglichst heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (siehe Artenliste Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Anhang). Artenliste: Großbäume: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Birke, Stiel-Eiche, Traubeneiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Berg-Ulm, Kleinbäume: Feld-Ahorn, Hainbuche, Wild-Birne, Wild-Kirsche, Vogelbeere; Sträucher: Hartriegel, Hasel, Zweigr. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Wilde Stachelbeere, Knieheide-Rose, Hunds-Rose, Weinrose, Kratzbeere, Brombeere, Himbeere, Weißdorn, Schwarze Holunder, Traubenholunder, Weibler Schneebühl; Tälräume und feuchte Standorte: Schwarz-Erle, Gewöhnl. Esche, Traubenkirsche, Faulbaum, Schw. Johannisbeere, Silber-Weide, Ohrchen-Weide, Grau-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Karb-Weide, Gew. Schneebühl;
- 8.1.1 Bestehende Heckenstrukturen auf Privatgrund: Die im Plan dargestellten bestehenden Heckenstrukturen auf Privatgrund sind nach ökologischen Erfordernissen zu pflegen und zu unterhalten.

- 8.2 Oberboden: Der Oberboden aus dem Baubereich ist weitgehend abzufahren. Im Bereich der Ausgleichsflächen und der Trockenstandorte ist keine Auffüllung zulässig.

- 8.3 Ausgleichs- und Ersatzflächen: Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Fachbauleitung einem Landschaftsarchitekten zu übertragen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind in Zuge des Baufortschritts zu erstellen. Die Detailmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen, sowie der Zeitraum der Fertigstellungsphase ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen. Ausgleichs- und Ersatzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

- 8.4 Grundstückszufahrten und Gehwege: nur wasserdruckstabile Beläge (Rasenfugenpflaster, Betonverbundsteine oder Ähnliches)

- 8.5 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO

- 8.6 Bei Baumpflanzungen entlang der Seitenstreifen ist eine Abstandszone von 2,50m von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9. Oberflächenwasserableitung:

- Unverschmutztes Dachwasser sollte, sofern es nicht wieder genutzt werden kann, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Hierbei ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - einschließlich der dazu ergangenen technischen Regeln - TRENGW - zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser aus den Parzellen in die öffentliche Kanalisation ist auf das mögliche Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zugelassen.

10. Immissionsschutz (Laut Lärmschutzgutachten Nr. 2362.1/2005-AB):

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung maximal der Art E + D zulässig. Öffentliche Fenster schützenswerter Räume im Sinne der TA Lärm (i. V. m. DIN 4109) dürfen an den im Planfeld entsprechend gekennzeichneten Fassaden nicht vorgesehen werden.

B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO Abs. 1 und 2)

O offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0.35 GRZ (Grundflächenzahl) (§19 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-

0.70 GFZ (Geschoßflächenzahl) (§20 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

A1 Nummer der Ausgleichsflächen

Baugrenze

38-48° Dachneigung bei Bebauung E + D

30-42° Dachneigung bei Bebauung E + U

↔ Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

— Gehweg (öffentlich)

— Mehrzweckstreifen

— Extensive Streuwestweise (Ausgleichsflächen A2, A4, A5)

— Extensive Grünlandnutzung mit Einbringung von Leseseinhalten (Ausgleichsflächen A1 + A3)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

○ Bestehender Laubbaum

+ Bestehender Obstbaum

⊗ Bestehende Bäume zu roden

⊗ Obstbaum zu pflanzen (öffentlich)

⊗ Bestehende Hecken zu erhalten (z. T. auf Privatgrund)

⊗ Bestehende Hecken zu roden

— FFH-Gebietsabgrenzung

— Landschaftsschutzgebietsgrenze

— Biotopgrenze

○ Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung mit Nummer

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

C. Hinweise durch Planzeichen

— bestehende Grenzen

○ Laubbaum auf Privatgrund (Vorschlag)

— bestehende Mittelspannungskabel mit Schutzzone

— geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)

529 Flurstücksnummern

— Höhenlinien (ü.N.N.)

— bestehende Gebäude

— geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)

— geplante Gebäude mit baulichen Schallschutzmaßnahmen

12 Parzellennummer

ca. 715m² Parzellengröße

D. Hinweise durch Text

(siehe Anlage 4; Textlicher Teil)

Inhaltsangabe:

1. Verfahrensablauf
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Allgemeine Beschreibung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
5. Begründung nach §9 Abs.8 BauGB
6. Erschließung
7. Grünordnung
8. Sonstiges (Befreiungen, angrenzende Flächen, Außenwerbung, Allgem. Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke)

E. Zulässige Bautypen

1. Bauart I E + D

1 Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze. Untergeschossausbau möglich - UG kein Vollgeschoss.

Satteldach: 30° - 48°
Traufhöhe Hangseitig: ≤ 4,00 m
Kniestock: ≤ 0,75 m
Dachgauben sind zulässig, b = 1/3 Traufhöhe

2. Bauart II E + U

1 Erdgeschoss und 1 Untergeschoss als Vollgeschoss als Höchstgrenze. Dachausbau möglich - DG kein Vollgeschoss.

Satteldach: 30° - 42°
Traufhöhe Hangseitig: ≤ 3,55 m
Kniestock: ≤ 0,50 m
Dachgauben sind zulässig (ab 35° Dachneigung)

F. VERFAHRENSÜBERSICHT

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2004 bis 24.08.2004, der Änderungsbeschluss vom 03.08.2005 bis 12.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2005 hat in der Zeit vom 13.10.2005 bis 01.12.2005 stattgefunden.
- c) Zu den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.10.2005 bis 01.12.2005 beteiligt.
- d) Der Stadtrat von Velden hat in der Sitzung vom 18.01.2006 die eingegangenen Anregungen und Bedenken laut §1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber Beschlüsse gefasst.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2006 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 15.02.2006 gebilligt, und beschlossen ihn gemäß §3 Abs.2 BauGB auszuweisen.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.1.2006 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.2.2006 bis 23.3.2006 sowie vom 31.5.2006 bis einschl. 30.06.2006 öffentlich ausgestellt.
- g) Zu den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.02.06 bis 23.03.06 beteiligt.
- h) Der Stadtrat von Velden hat in der Sitzung vom 20.04.06 die eingegangenen Anregungen und Bedenken laut §1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber Beschlüsse gefasst.
- i) Die Stadt Velden hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.04.2006 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 19.01.2006 als Satzung beschlossen.
- j) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, Nr. 12, "Buchenstraße" wurde ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindefaßeln am 24.04.2006 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Velden, den **27. APR. 2006**

 Stadt Velden
 Bürgermeister

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) mit integrierter Grünordnung Stadt Velden

Nr. 12:
"Buchenstraße" BA 01
M = 1:1000

MIT STADTRATSBESCHLUSS VOM 20 APR. 2006	
Stadt Velden	
Vorentwurf:	21.09.2005
Entwurf:	14.10.2005
Endfassung:	19.01.2006

RENNER CONSULT DIPL.-ING. FRANZ-J. KREUSS & PARTNER GmbH LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik Landschaftsplanung Ortsplanung Rekulivierung Grünplanung
 92224 Amberg, Marienstraße 6 92224 Amberg, Eglseerstraße 40
 Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49 Tel.: 09621/24422 Fax: 09621/14057