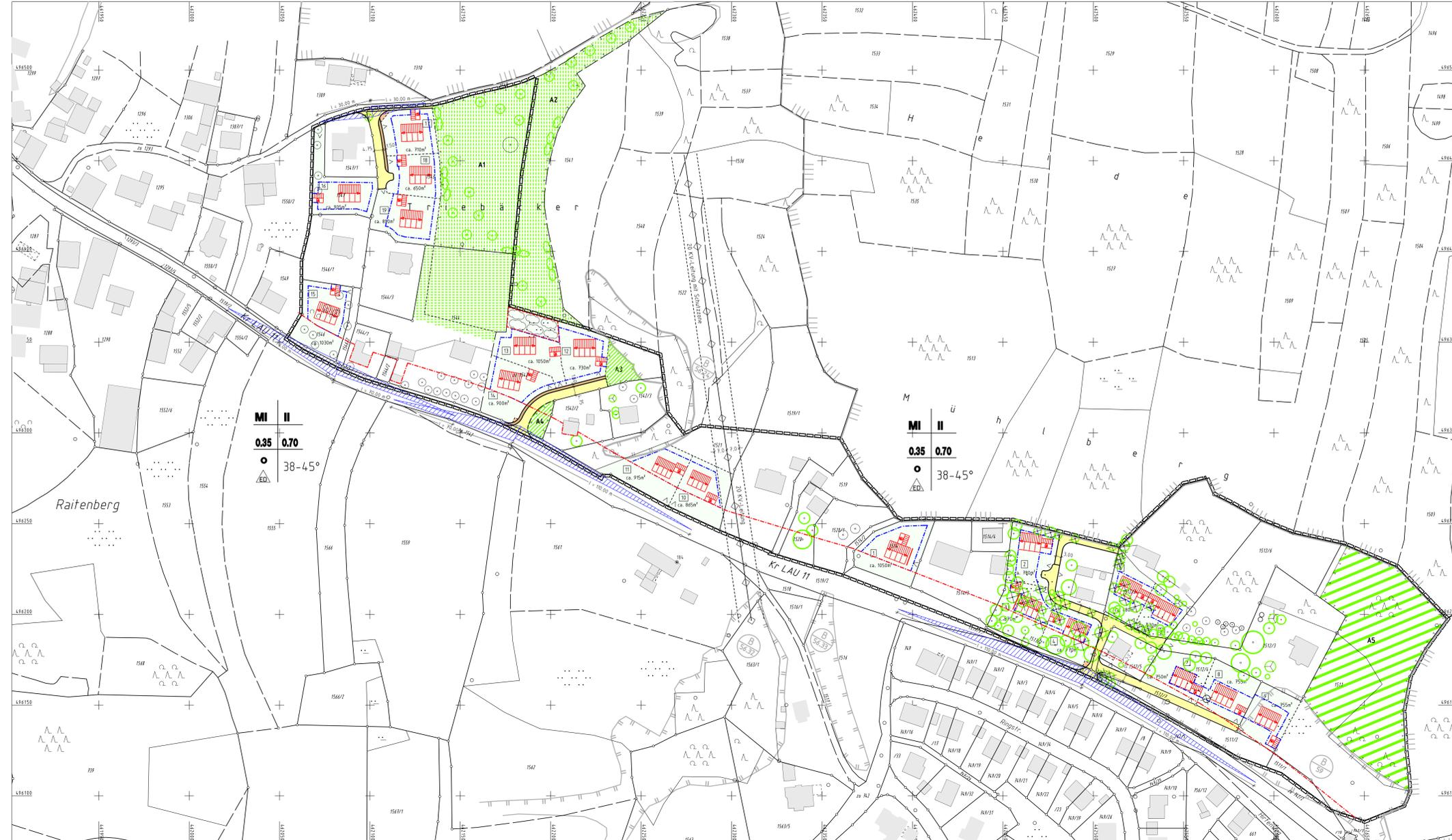
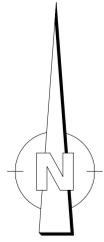


Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 13 "Raitenberg" Stadt Velden, Landkreis Nürnberger Land



- 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 Dachauf gemessen.
 2.2 EG + DG - Wandhöhe taleseitig max. 5,00m (max. 0,75m Kniestock)
 2.3 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe: 3,00m im Mittel
- 3. Dächer:**
 3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:
 a. Dachform:
 Hauptgebäude: ausschließlich gleichseitige Satteldächer, Krüppelwalmdächer
 Garagen und Nebengebäude: gleichseitige Satteldächer, Flachdächer, Putzdächer
 b. Dachfarbe: nur naturrote und naturbraune Farböne sind zulässig.
 c. Dachneigung: 38°-45° bei Hauptgebäuden, bis max. 45° bei Garagen und Nebengebäuden
 d. Dachaufbauten:
 ausschließlich im inneren Drittel der Dachfläche, nur Spitz- oder Schlegeldachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3,50m Breite und max. 1,40m Höhe ohne Giebel. Zwerchgiebel sind zugelassen.
 e. Traufüberstand einschließlich Rinne (waagrecht gemessen): max. 70cm
 Ortsgangüberstand max 50cm, Balken- 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 eigenem Grund
- 6. Einfriedigungen:**
 Holz- und Metallzäune, Gesamthöhe max. 1,30 m, Sockel sind nicht erlaubt, sowie Befestigung.
 Im Bereich der Kreisstraße / Sichtdreiecksbereich max. Höhe 1,00 m.
- 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 Obstbaumstammes je 400 m² 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-Ulme.
 Kleinbäume: Feld-Ahorn, Hainbuche, Wild-Birne, Wild-Kirsche, Vogelbeere,
 Sträucher: Hartrieel, Hasel, Zweig, Weißdorn, Eingriff, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Wilde Stachelbeere, Kriechende Rose, Hunds-Rose, Weinrose, Kratzbeere, Brombeere, Himbeere, Salweide, Schw. Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball,
 Laubbäume und feuchte Standorte: Schwarz-Erle, Gewöhnl. Esche, Traubeneiche, Faulbaum, Schw. Johannisbeere, Silber-Weide, Uhrchen-Weide, Grau-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Gew. Schneeball;
 8.2 Oberboden:
 Der Oberboden aus dem Baubereich ist weitgehend abzufahren. Im Bereich der Ausgleichsflächen, der Trockenstandorte und im Wald ist keine Auffüllung zulässig.
 8.3 Ausgleichs- und Ersatzflächen:
 Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Fachbauleitung einem Landschafts-architekten zu übertragen.
 Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im 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 wasserundurchlässige Beläge (Rasengittersteine, 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.
 8.7 Zu den Bauanträgen ist ein fachlich qualifizierter Bepflanzungsplan (Freiflächengestaltungsplan) gemäß Art. 40 des Bayerischen Naturschutzgesetzes vorzulegen, in dem die fachlichen Inhalte aus dem Bebauungsplan darzustellen sind.
- 9. Oberflächenwasserableitung:**
 Unverschlusstes 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 - NWFFrV - 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:**
 Auf Verkehrsstärmissionen durch die Kreisstraße LAU 11 wird hingewiesen.
 Parzelle 1 und 3: Öffentliche Fenster schützenswerter Räume im Sinne der TA Lärm (i.V.m. DIN 4109) dürfen an den im Planteil gekennzeichneten Fassaden nicht vorgesehen werden.

- B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen**
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO Abs. 1 und nach Abs 2 Nr. 1-4)
o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0.35 GFZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§19 BauNVO) -Mischgebiet-
0.70 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§20 BauNVO) -Mischgebiet-
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
A1 Nummer der Ausgleichsflächen
 - - - - - baugrenze
 - - - - - Bauzaun (Schutz während der Bauphase)
38-45° Dachneigung
 Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten
 Straßenbegrenzungslinie
 Anbauverbotzone
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Gehweg (öffentlich)
 Mülltonnensammelplatz
 Waldumbau (Ausgleichsfläche A5) Wald erhalten, zu standortgerechten Laubwald umbauen
 Extensive Streuobstwiese (Ausgleichsfläche A1 + A2)
 Extensive Grünlandnutzung mit Einbringung von Lesesteinhaufen (Ausgleichsfl. A3 + A4)
 Vorhandene Ausgleichsfläche für Flurnummer 1544/3
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestehender Laubbaum
 Bestehender Nadelbaum
 Bestehender Obstbaum
 Obstbaum zu pflanzen
 Hecken zu pflanzen
 Baum zu pflanzen
 Bestehende Hecken zu erhalten
 Landschaftsschutzgebietsgrenze
 Biotopegrenze
 Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung mit Nummer
 Sichtdreieck
 Grundstückszufahrt
 gekennzeichnete Gebäudefassade mit immissionsschutzrechtl. Auflagen (siehe Nr.10, Immissionsschutz)
- C. Hinweise durch Planzeichen**
- bestehende Grenzen
 bestehende Mittelspannungskabel
 geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)
 529 Flurstücknummern
 Höhenlinien (L.N.N.)
 bestehende Gebäude
 geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
 Parzellenummer
 ca. 715m² Parzellengröße

- D. Hinweise durch Text**
 (siehe Anlage 4.; Textlicher Teil)
Inhaltsgabende:
 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. Zulässiger Bautyp**
-

- F. VERFAHENSÜBERSICHT**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2005 hat in der Zeit vom 13.05.2005 bis 26.06.2005 stattgefunden.
- c) Zu den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2005 bis 16.09.2005 beteiligt.
- d) Der Stadtrat von Velden hat in der Sitzung vom 12.10.2005 die eingegangenen Anregungen und Bedenken laut §1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber Beschlüsse gefasst.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2005 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 10.11.2005 gebilligt, und beschlossen ihn gemäß §3 Abs. 2 BauGB auszulegen.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2005 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2005 bis 02.01.2006 öffentlich ausgelegt.
- g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.11.2005 bis 02.01.2006 beteiligt.
- h) 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.
- i) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2006 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 15.02.2006 gebilligt.
- j) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2006 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2006 bis 22.03.2006 öffentlich ausgelegt.
- k) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.02.2006 bis 22.03.2006 beteiligt.
- l) Der Stadtrat von Velden hat in der Sitzung vom 29.03.2006 die eingegangenen Anregungen und Bedenken laut §1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber Beschlüsse gefasst.
- m) Die Stadt Velden hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2006 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 29.03.2006 als Sitzung beschlossen.
- n) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, Nr. 13, "Raitenberg" wurde ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindefassaden am 05.04.2006 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.
- Velden, den
- Stadt Velden
- | | |
|-------------|------------|
| Vorentwurf: | 03.08.2005 |
| Entwurf: | 14.10.2005 |
| Erfassung: | 29.03.2006 |
- RENNER CONSULT DIPL.-ING. FRANZ-J. KREUSS & PARTNER GmbH LANDSCHAFTSARCHITEXT BDLA**
 Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Ortsplanung Bau- und Umwelttechnik Reaktivierung Grünplanung
 92224 Amberg, Marienstraße 6 92224 Amberg, Eglseerstraße 40
 Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49 Tel.: 09621/24422 Fax: 09621/14057

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) mit integrierter Grünordnung
Stadt Velden
 Nr.13: "Raitenberg"
 M = 1:1000

MIT STADTRATS BESCHLUSS VOM

Stadt Velden

1. Bürgermeister

Velden, den

Stadt Velden

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