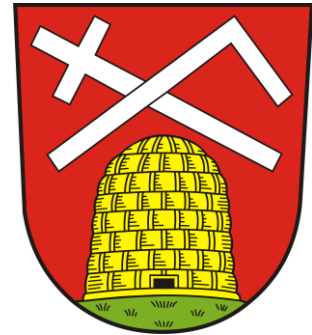


Gemeinde Winkelhaid



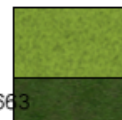
Satzung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 15a
Zickerzaun

08.05.2015

Monika Franke

ARCHITEKTIN Dipl.Ing.FH

91301 Forchheim Tel. 09191 / 735293 mobil 0170 28 64 663
mail : info@architekt-franke.com



INHALT

I.	Textliche Festsetzungen.....	3
	1.Geltungsbereich der Fassung	
	2.Bestandteile der Änderung	
	3.Art der baulichen Nutzung	
	4.Maß der baulichen Nutzung.....	3
	5.Bauweise, Baugrenzen	
	6.Nebenanlagen, Stellplätze	
	7.Einfriedungen	
	8.Gestaltung der Baukörper	
	9.Leitungen	
	10.Freianlagen.....	4
II.	Begründung	5
	1. Planungsanlass und Verfahren	
	2. Räumlicher Geltungsbereich	5
	3. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
	4. Geplante Nutzung.....	7
	5. Verkehr und Erschließung	
	6. Nachhaltigkeit	
	7. Grünordnung.....	
	8. Eingriffsregelung	
	9. Immissionssituation	
	10. Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete.....	8
	11. Funde und Bodendenkmäler	
	12. Altablagerungen und Altstandorte	9

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Winkelhaid erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 15a Südwestlich Zickerzaun als Satzung.

• § 1 Geltungsbereich der Fassung

Der Geltungsbereich wird durch die zeichnerische Festsetzung des Planblatts begrenzt. Fl.Nr. 550 +551+552+553 jeweils Gemarkung Winkelhaid + 37/17 Gmkg. Penzenhofen. Es gilt der im Planblatt eingetragene Geltungsbereich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.100 m².

• § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Baugebiet dahingehend gegliedert, dass die Mehrfamilienhäuser im Süden angesiedelt sind.
- (3) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass als Nutzungen „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig sind.

• § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gelten die im Planblatt eingetragenen Werte für Grund- und Geschossflächenzahl.

3a Für die drei Baufenster im **Norden** des Gebiets gelten folgende Bauvorschriften:

- Offene Bauweise
- Maximal ein Vollgeschoss I+D
- Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Dachneigung 38° – 45°, Firstrichtungen sind verbindlich
- Zurückhaltende Dach und Fassadengestaltung
- Beschränkung für Werbeanlagen

3b Für die zwei Baufenster im **Süden** des Gebiets gelten folgende Bauvorschriften:

- Offene Bauweise
- Maximal zwei Vollgeschosse II+D
- Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Dachneigung 38° – 45°, Firstrichtungen sind verbindlich
- Zurückhaltende Dach und Fassadengestaltung
- Beschränkung für Werbeanlagen

3c Für die **Garagen** als Schallschutzriegel gilt:

- Dachneigung 42° – 45°, einheitlich, Firstrichtungen sind verbindlich

• **§ 4 Bauweise, Baugrenzen**

(1) In den im Planblatt gekennzeichneten Bereichen gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.

(1) Die Abstandsregelungen der BayBO sind zu beachten.

• **§ 5 Nebenanlagen, Stellplätze**

(1) -Nebengebäude (Garagen, Carports etc.) dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

(2) Offene Stellplätze sollen aus versickerungsfähigen Materialien angelegt werden. Sie werden dann nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

• **§ 6 Einfriedungen**

Zäune oder Mauern zur Einfriedung sind entlang der Erschließungsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

• **§ 7 Gestaltung der Baukörper**

(1) Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu halten.

(2) Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 42° und 45°.

(3) Dachgauben dürfen insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Einzelgauben ist die Gesamtlänge je Traufseite maßgebend.

(4) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, bis zu einer Größe von 3 m², zulässig.

• **§ 8 Leitungen**

(1) Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

(2) Die Entwässerung erfolgt über eine Stichleitung zur gemeindlichen Kanalisation. Unbelastetes Niederschlagswasser kann innerhalb der Baugrundstücke versickert werden.

• **§ 9 Freianlagen**

(1) Nicht befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

(2) Dem Bauantrag sind ein Freiflächengestaltungs- und ein Entwässerungsplan beizufügen.

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat die Einleitung der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 15a Südwestlich Zickerzaun am 01.07.2014 beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch das Landratsamt Nürnberger Land veranlasst, um ein vorliegendes Bebauungskonzept für den Geltungsbereich realisieren zu können.

Weiter sollen die Erschließungsanlagen nach aktuellen gemeindlichen Vorgaben festgesetzt werden.

Vom Landratsamt Nürnberger Land wurde der Gemeinde eine Durchführung im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB in Aussicht gestellt.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

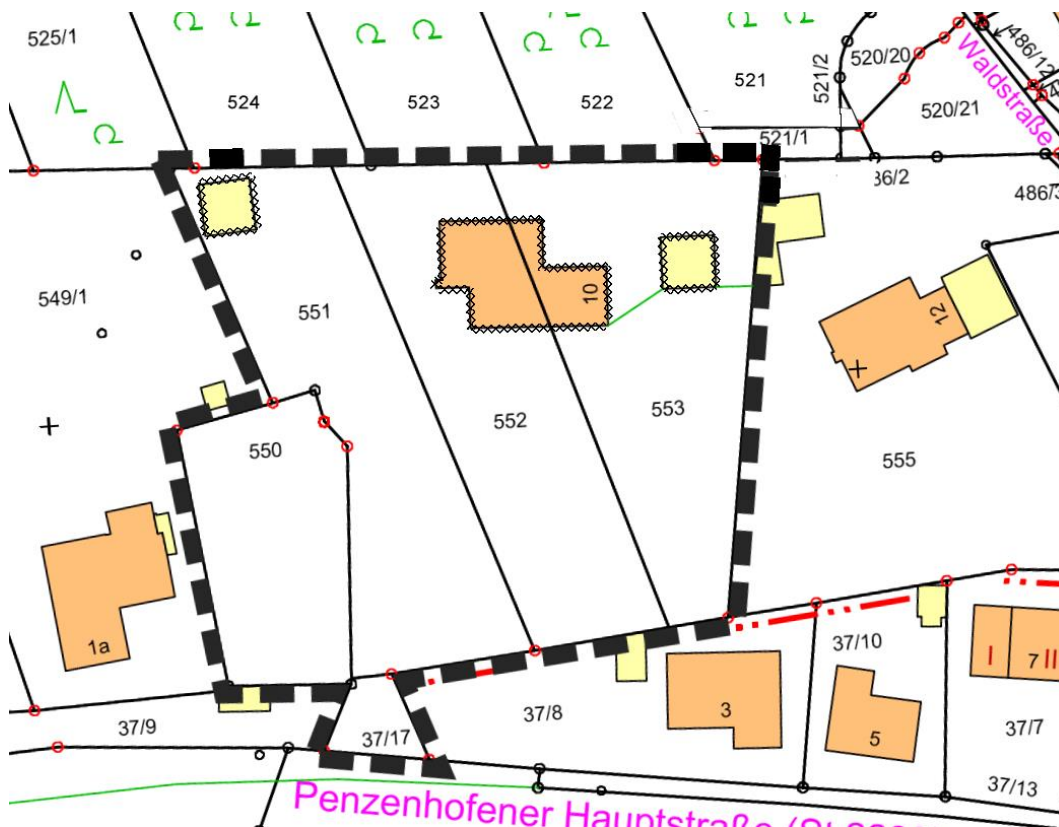


Abbildung 1: Übersichtslageplan (digitale Flurkarte)

550 + 551 + 552 + 553 jeweils Gemarkung Winkelhaid + 37/17 Gmkg. Penzenhofen. Es gilt der im Planblatt eingetragene Geltungsbereich.
Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.100 m².

Er wird begrenzt von der Penzenhofener Hauptstraße (ST 2239) im Süden, der Waldstraße im Nordosten, sowie der angrenzenden Waldrandlage im Norden und der Ortsrandbebauung im Westen.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als allg. Wohngebiet dargestellt.

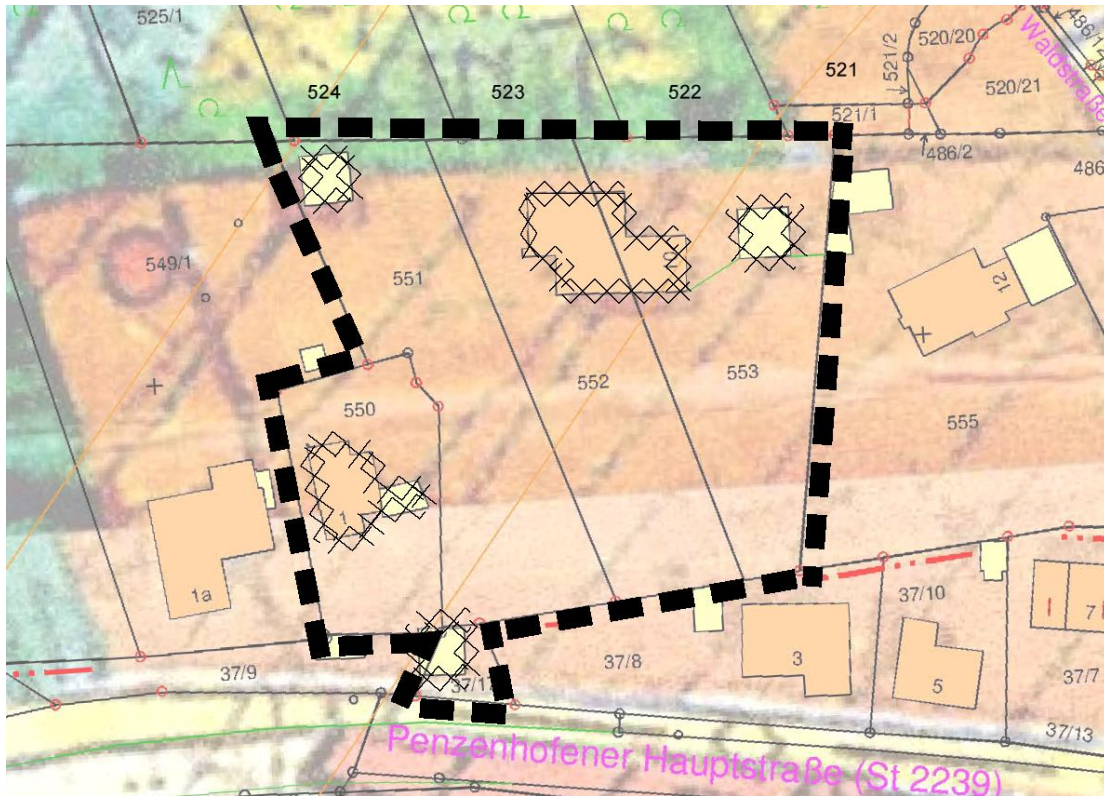


Abbildung 2: Übersichtsplan digit. Flurkarte mit hinterlegtem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Winkelhaid vom 20.07.2000 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich ist derzeit überwiegend nicht genutzt. Im Westen und im Osten erstreckt er sich auf bestehende Bebauung und Gärten

4. Geplante Nutzung

Geplant ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet –WA.

- Allgemeines Wohngebiet nach §6 BauNVO,
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig

Es soll eine Einbindung der Baukörper in die umgebende Bebauung und das Ortsbild sichergestellt und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die individuelle Gestaltung erhalten werden.

Die Garagen mit Satteldach entlang des südlichen Grenzverlaufs sollen dem indirekten Schallschutz der Penzenhofener Hauptstraße (St 2239) dienen.

Nebengebäude (Garagen, Carports etc.) dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden
Stellplätze für die Wohnnutzung sollen wasserdurchlässig befestigt werden, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

Um den Straßenverkehr nicht zu behindern, dürfen Stellplätze nicht abgesperrt werden.

4d Bebauung im Bereich der **Hochspannungsleitung**:

Hochspannungsleitung mit Baubeschränkungszone im Abstand bis 25,0 m zur Leitungssachse. Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone (Zone mit Beschränkung der Bauhöhe) liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit dem Elektrizitätsversorgungsunternehmen, hier TenneT, errichtet werden. Im Leitungsbereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften aufgestellt werden. Die Höhe der Gehölze darf die Firsthöhe der nächstgelegenen Wohngebäude nicht überschreiten.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6.2.1981 Nr. II B 10-9130-388(MABL.Nr. 4/1981 Seite 90) zu beachten.

5. Verkehr und Erschließung

Das Gebiet wird von Norden über die ausgebaute Waldstraße erschlossen, hier über die noch fertigzustellende Fl.Nr. 521/1.

Im Süden des Gebiets besteht auf der vorhandenen Penzenhofener Hauptstraße (St 2239) bereits die Anbindung der Mehrfamilienhäuser über die Fl.Nr. 37/17.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Mischkanalisation. Unbelastetes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Gebiet versickert oder aufgefangen und zur Bewässerung genutzt werden, um das Kanalnetz und die Kläranlage nicht unnötig zu belasten.

Um das Ortsbild vor Verunstaltungen zu schützen, sind Strom- und Telefonleitungen unterirdisch zu verlegen. Die Erschließungsmaßnahmen unterschiedlicher Träger sind aufeinander abzustimmen, um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und Kostenvorteile nutzen zu können.

6. Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Winkelhaid begrüßt umwelt- und ressourcenschonende Bauweisen. Mit Niedrigenergie- und Passivhäusern können neben der Verringerung der CO₂-Emissionen auch erhebliche Heizkosten eingespart werden. Heizsysteme auf Basis nachwachsender Rohstoffe (z.B. Pellet-Heizungen) verringern außerdem die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern. Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird ebenfalls empfohlen. Belagsflächen sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden. Von befestigten Flächen anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll versickert werden. Dachabflusswasser kann in Zisternen eingesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Begrünung von Dächern und Fassadenteilen verringert die Überhitzung des Siedlungsgebiets, verringert Abflussspitzen und schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

7. Grünordnung

Durch die Pflanzung von Straßen- und Hausbäumen soll das Gebiet begrünt und gegliedert werden. Damit wird eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt.

8. Eingriffsregelung

Durch die Anlage von Hausgärten können neue Nischen für Pflanzen und Tiere entstehen. Kleinklimatisch wichtige Bereiche sind nicht betroffen.

Im Plangebiet treten keine zusätzlichen Emissionen auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung ist nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der gestalterischen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Es sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9. Immissionssituation

Das Gebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen der Penzenhofener Hauptstraße (ST 2239).

10. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese umgehend dem bayerischen

Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

11. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich der Änderung und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.