

SCHNITT LÄRMSCHUTZWALL M 1 : 200

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.
  - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt:
    - a) Grundflächenzahl 0,4
    - b) Geschossflächenzahl 0,8
- BAUWEISE**
  - Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt. Grenzgaragen sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Es gelten die Regelabstandflächen nach Art. 6 BayBO.
  - Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.
  - Nebengebäude je Parzelle ist bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - Im gesamten Geltungsbereich kann zwischen den vier festgesetzten Haustypen gewählt werden.
  - Eingeschossige Wohngebäude (I+DG).
  - Es sind drei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen (nach BayBO, über dem anstehenden Gelände) zulässig:
    - I+DG Fränkisches Haus
    - I+DG Jura-Haus
    - I+DG Sonderform
- Zweigeschossige Wohngebäude (II), als Höchstmaß.** Die Wandhöhe (nach BayBO) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über dem anstehenden Gelände liegen.
  - II
- Dachform**
  - Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, bei eingeschossigen Gebäuden auch versetzte Pultdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können mit Sattel-, Pult- und Flachdächern errichtet werden.
  - Dachüberstände an Giebel und Traufe bis max. 0,50 m.
  - Eindeckung der Satteldächer mit Dachziegeln oder Platten aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtönen, bei Nebengebäuden auch mit anderen Materialien. Gauben und Zwerchgiebel
  - Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Die Breite von Zwerchgiebeln wird auf max. 1/2 der betroffenen Trauflänge begrenzt. Bei Zwerchgiebeln die aus der Hauptfassade hervortreten, ist eine Wandhöhe von max. 6,50 m bis zur OK der traufseitigen Wand des Hauptgebäudes möglich. Der First der Zwerchgiebel muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Grundstückseinfriedungen**
  - Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.
  - Die Gesamthöhe dieser Zäune wird auf 1,00 - 1,30 m festgelegt.
- Außengestaltung**
  - Möglich sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen. Grelle Farbgebungen und Verkleidungen aus glänzenden, spiegelfendenden Materialien sind unzulässig.
- GRÜNRÜNDUNG**
  - Es wird empfohlen, Nadelgehölze durch Laubgehölze zu ersetzen.
  - Bei der Neugestaltung der Freiflächen sollen Laubholzarten verwendet werden und es ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen.
 

Baumarten zur Begrünung:			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aria	Mehlbearere
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Weißbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Obstbaum-Hochstämme, in heimischen Sorten		Juglans regia	Walnuss
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne Nr. 2 'Am Hausbuck' und Nr. 7 'An der Bärenhecke' aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans 'Nennslingen Südwest' ersetzt.**

**HINWEISE**

- Immissionsschutz**  
Erlang der Staatsstraße 2227 sind in den Bereichen ohne Lärmschutzwand, die Gebäude und Grundrisse so anzuordnen, dass bei jedem Schlafraum mindestens 1 Fenster nicht zur Straße hin ausgerichtet ist.
- Schutz von Versorgungsleitungen**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- Regenrückhaltung**  
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser der Dachflächen von Wohngebäuden in den zugehörigen Grundstücken zu versickern und mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln.
- Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen**  
Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Empfohlen wird die Verwendung von Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A - FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - II 2 Geschosse als Höchstmaß
  - ☠ nur Einzelhäuser zulässig
  - o offene Bauweise
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
  - Baugrenze
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Gehweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- B - HINWEISE**
- Grundstücksgrenze, bestehend
  - Flurstücksnummer
  - Gebäude, bestehend
  - Gebäude, vorgeschlagen
  - Stellplatz
  - bestehende Gehölze
  - Parkplatz

**VERFAHRENSVERMERKE**

für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Nennslingen Südwest', der Marktgemeinde Nennslingen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Der Gemeinderat Nennslingen hat in seiner Sitzung vom 4. 2. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 17. 2. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 25. 2. bis 10. 3. 2014 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. 3. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 3. bis 25. 4. 2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. 3. 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 3. bis 25. 4. 2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Nennslingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. 5. 2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Mit der Bekanntmachung vom ..... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Markt Nennslingen, den .....

.....  
Obermeyer, Erster Bürgermeister

**MARKT NENNSLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN 'NENNSLINGEN SÜDWEST'**

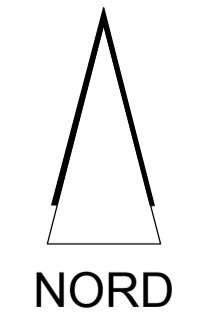
Maßstab: **1 : 1 000**

ersetzt die Bebauungspläne:  
- Nr. 2, 'Am Hausbuck',  
- Nr. 7, 'An der Bärenhecke'

gez.	Oktober 2013
geänd.	3. 3. 2014
geänd.	20. 3. 2014
geänd.	13. 5. 2014

Bauherr/ Auftraggeber:  
MARKT NENNSLINGEN  
Orts- und Landschaftsplanung  
91790 Nennslingen, Schmiedgasse 1  
Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30  
E-Mail: VG.Nennslingen@wugnet.de

PLANUNGSBÜRO DUNZ  
Orts- und Landschaftsplanung  
91781 Weißenburg, Brunnengasse 1  
Tel. 09147/9411-0, Fax /9411-30  
Fax /77235  
plan-dz@t-online.de  
Weißenburg, 13. 5. 2014



**DFK**  
Vermessungsamt Schwabach  
Außenstelle Weißenburg i. Bay.  
Gemarkung Nennslingen  
Stand: 24. 9. 2013