



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:
 - Grundflächenzahl 0,4
 - 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, mit Berücksichtigung von § 3.1.3 der Festsetzungen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Es gelten die Regelabstandflächen gemäß 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 m² und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 - Wandhöhe, Kniestock, Dachneigung**
 Eingeschossige Wohngebäude (I+DG/UG), als Höchstmaß.
 Hier sind zwei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen (nach BayBO, über dem anstehenden Gelände) zulässig:

I+DG/UG Fränkisches Haus	I+DG/UG Jura-Haus
-----------------------------	----------------------
 - Zweigeschossige Wohngebäude (II), als Höchstmaß.
 Die Wandhöhe (nach BayBO) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über dem anstehenden Gelände liegen.

II	II
----	----
 - Wandhöhe von hangseitig erschlossenen Garagen
 Für hangseitig erschlossene Garagen (i.S. Art. 6 Abs. 9 BayBO), die in einem Abstand von max. 6,50 m von der zugehörigen öffentl. Verkehrsfläche errichtet werden, wird die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche als maßgebliches Gelände zur Bestimmung der Wandhöhe i.S. Art. 6 Abs. 9 BayBO festgesetzt.

II	II
----	----
 - Dachform und Eindeckung
 Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig, bei Garagen und Nebengebäuden auch in ziegelrot und grauen Farbönen, bei Nebengebäuden auch mit anderen Materialien.
 - Gäuben und Zwerggiebel
 Die Länge einzelner Dachgäuben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Die Breite von Zwerggiebeln wird auf max. 1/2 der betroffenen Traufbreite begrenzt. Bei Zwerggiebeln 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 Zwerggiebel muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- GRUNDSTÜCKSEINFRIEDRUNGEN**
 - 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, spiegelfähigen Materialien sind unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**
 - 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:	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Quercus robur	Mehlbirne
Acer platanoides	Sorbus aria	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Sorbus aucuparia	Winterlinde
Aesculus hippocastanum	Tilia cordata	Rothbuche
Betula pendula	Fagus sylvatica	Waldnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	
Obstbaum-Hochstämme, in heimischen Sorten	Juglans regia	

ZEICHENERKLÄRUNG

- A - FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WR Reines Wohngebiet
 - I+DG/UG 1 Geschoss + Dachgeschoss + Untergeschoss als Höchstmaß
 - II 2 Geschosse als Höchstmaß
 - o nur Einzelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Gehweg
 - Strahbegrenzungslinie
 - Ortsrandbegrenzung, 3-reihig (Pflanzgebot Laubgehölze)
 - Einzelbäume (Pflanzgebot)
 - öffentliche Grünfläche, Spielplatz
 - Begleitgrün
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- B - HINWEISE**
- Grundstücksgrenze, bestehend
 - 1603/54 Flurstücksnummer
 - Gebäude, bestehend
 - Gebäude, vorgeschlagen
 - Baudenkmal
 - Stellplatz
 - Parkplatz
 - bestehende Gehölze
 - waldartige Bestockung
 - Biotop

HINWEISE

- Immissionsschutz**
 Entlang der Syburger Straße (WUG 14) und entlang der Wengener Straße (St 2227) sind 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 Baupflanzungen 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 wasserdruchlässigen Belägen befestigt werden. Empfohlen wird die Verwendung von Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Nennslingen Nordost', 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.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23. 5. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23. 5. 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Nennslingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 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 NORDOST'

ersetzt die Bebauungspläne:

- Nr. 1, 'An der Staatsstraße 2227'
- Nr. 4, 'Am Klingenberg'
- Nr. 5, 'Am Galgenberg'
- Nr. 6, 'Am Galgenberg'

Maßstab: **1 : 1 000**

gepl.	Oktober 2013
geänd.	3. 3. 2014
geänd.	20. 3. 2014
geänd.	23. 5. 2014

Bauherr/ Auftraggeber:
MARKT NENNSLINGEN
 VG Nennslingen
 91750 Nennslingen, Schmidgasse 1
 Tel. 09147/9411-0, Fax 09141-30
 E-Mail: VG.Nennslingen@wugnet.de

PLANUNGSBÜRO DUNZ
 Orts- und Landschaftsplanung
 91761 Weißenburg, Brunnengasse 1
 Tel. 09141/7735-0, Fax 09141-7735-10
 E-Mail: plan-dz@online.de

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

