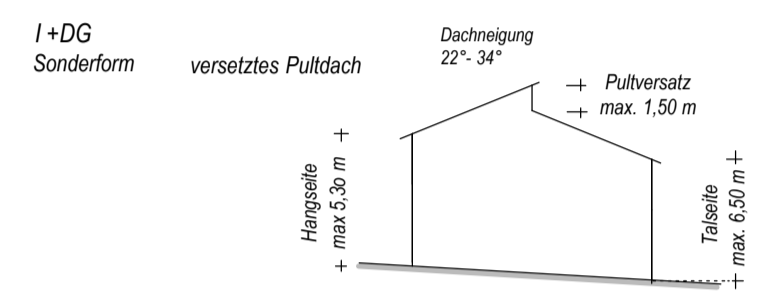
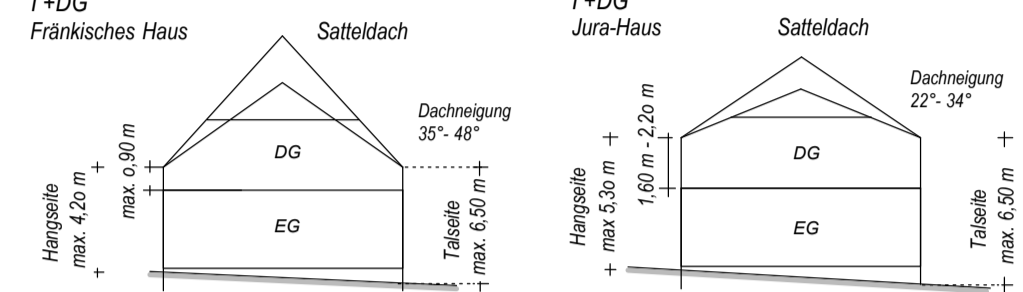


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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, zum Teil 0,35
 - b) Geschossflächenzahl allgemein 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.
 - 1 Nebengebäude je Parzelle ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 - Im gesamten Geltungsbereich kann zwischen den vier festgesetzten Haustypen gewählt werden.
 - Eingeschossige Wohngebäude (+DG).
 - Es sind drei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen (nach BayBO, über dem anstehenden Gelände) zulässig.
 - 1 + DG
 - 1 + DG Sonderform
 - II



- Zweigeschossige Wohngebäude (II), als Höchstmaß. Die Wandhöhe (nach BayBO) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über dem anstehenden Gelände liegen.

- 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 Farbtonen, 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 Traufbreite begrenzt. 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, spiegelfähigen Materialien sind unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**
 - Es wird empfohlen, Nadelgehölze durch Laubgehölze zu ersetzen.
 - Bei der Neugestaltung der Freiflächen sollen Laubholzarten verwendet werden und es sind jeweils mindestens zwei heimische Laubbäume 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	Mehlbäure
	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

5. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne 'An der St 2227' und 'Wengen 'Hirtenfeld'' aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans 'Wengen Nord' ersetzt.

HINWEISE

- Bauverbotszonen entlang der Staatsstraße**
Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Sichtdreiecke an der Staatsstraße**
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- Immissionsschutz**
Entlang der Staatsstraße 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 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 in den zugehörigen Grundstücken zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sowie mittels Regenauffangbehältern oder unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens Wasser zu sammeln. Empfohlen werden 1,5 m² je 100 m² angeschlossener Fläche.
- 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 Schotterterrassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A - FESTSETZUNGEN

- | | | | |
|-----------------|----------------------------|--|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | | Einzelbäume (Pflanzgebot) |
| II | 2 Geschosse als Höchstmaß | | Ortsrandbegrünung (Pflanzgebot Laubgehölze) |
| | nur Einzelhäuser zulässig | | öffentliche Grünfläche, Bolzplatz |
| o | offene Bauweise | | Begleitgrün |
| GRZ 0,4 u. 0,35 | Grundflächenzahl | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| GFZ 0,8 | Geschossflächenzahl | | |
| | Baugrenze | | |
| | öffentliche Verkehrsfläche | | |
| | Gehweg | | |
| | Straßenbegrenzungslinie | | |

B - HINWEISE

- | | | | |
|-----|------------------------------|--|--|
| | Grundstücksgrenze, bestehend | | Ortsdurchfahrtsgrenze für den Erschließungsbereich |
| 147 | Flurstücksnummer | | Bauverbotszone zur St 2227 |
| | Gebäude, bestehend | | bestehende Gehölze |
| | Gebäude, vorgeschlagen | | Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs |
| | Stellplatz | | |

VERFAHRENSVERMERKE

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

- Der Marktgemeinderat Nennslingen hat in der Sitzung vom 9. 10. 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. 12. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. 11. 2015 hat in der Zeit vom 29. 12. 2015 bis 19. 1. 2016 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. 11. 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. 3. bis 18. 4. 2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. 11. 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. 3. bis 18. 4. 2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Nennslingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10. 5. 2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10. 5. 2016 als Sitzung beschlossen.

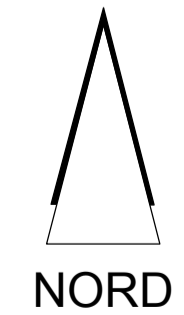
Markt Nennslingen, den 16. 6. 2016

.....
Obermeyer, Erster Bürgermeister

.....
Markt Nennslingen, den 17. 6. 2016

.....
Obermeyer, Erster Bürgermeister

		MARKT NENNSLINGEN	
BEBAUUNGSPLAN 'WENGEN NORD' mit Grünordnungsplan			Maßstab: 1 : 1 000
ersetzt die Bebauungspläne: - 'Wengen 'An der St 2227', - 'Wengen 'Hirtenfeld'			gez. November 2015
Bauherr/ Auftraggeber: MARKT NENNSLINGEN VG Nennslingen 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 E-Mail: plan-dz@t-online.de
Weißenburg, 10. 5. 2016			Tel. 09141/5734 Fax /72735 plan-dz@t-online.de



DFK
Vermessungsamt Schwabach
Außenstelle Weißenburg i. Bay.
Gemarkung Wengen
Stand: 10. 2015