



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 0,35
 - 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 Regelabstände 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.
 - 1.1 Eingeschossige Wohngebäude (+DG). Es sind drei Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wandhöhen (nach BayBO, über dem anstehenden Gelände) zulässig:

I+DG
Fränkisches Haus
Satteldach
Dachneigung 35°, 48°
Höhepunkte max. 4,20 m
Tabelle max. 6,50 m

I+DG
Jura-Haus
Satteldach
Dachneigung 22°-34°
Höhepunkte max. 5,30 m +
Tabelle max. 6,50 m
 - 1.2 Zweigeschossige Wohngebäude (II), als Höchstmaß. Die Wandhöhe (nach BayBO) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über dem anstehenden Gelände liegen.

I+DG
Sonderform
versetztes Pultdach
Dachneigung 22°-34°
Höhepunkte max. 5,30 m +
Tabelle max. 6,50 m

I+DG
Satteldach
Dachneigung 22°-34°
Höhepunkte max. 5,30 m +
Tabelle max. 6,50 m
 - 1.3 Dachform. Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, bei eingeschossigen Gebäuden auch versetzte Pultdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude können mit Sattel-, Pult- und Flachdächern errichtet werden.
 - 1.4 Dachüberstände an Giebel und Traufe bis max. 0,50 m.
 - 1.5 Eindeckung der Satteldächer mit Dachziegel oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtonen, bei Nebengebäuden auch mit anderen Materialien. Gauben und Zwerggiebel.
 - 1.6 Die Länge einzelner Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Die Breite von Zwerggiebeln wird auf max. 1/2 der betroffenen Trauflänge begrenzt. Der First der Zwerggiebel muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**
 - 3.2.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.
 - 3.2.2 Die Gesamthöhe dieser Zäune wird auf 1,00 - 1,30 m festgelegt.
- AUßENGESTALTUNG**
 - 3.3.1 Möglich sind Gebäude mit verputzter Fassade, Gebäude aus Holz und Verkleidungen. Grelle Farbgebungen und Verkleidungen aus glänzenden, spiegelfendenden Materialien sind unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**
 - 4.1 Es wird empfohlen, Nadelgehölze durch Laubgehölze zu ersetzen.
 - 4.2 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 | Mehlbeere |
| | 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 |

ZEICHENERKLÄRUNG

- A - FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - II 2 Geschosse als Höchstmaß
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gehweg
 - Einzelbäume (Pflanzgebot)
 - Ortsrandbegrünung (Pflanzgebot Laubgehölze)
 - Begleitgrün
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- B - HINWEISE**
- Grundstücksgrenze, bestehend
 - 40/5 Flurstücksnummer
 - Gebäude, bestehend
 - Gebäude, vorgeschlagen
 - Bodendenkmäler (im gesamten Geltungsbereich)
 - Stellplatz
 - bestehende Gehölze

VERFAHRENSVERMERKE

- für die 1. Änderung des Bebauungsplans Biburg 'Gersdorfer Weg', der Markt-gemeinde Nennslingen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Der Marktgemeinderat Nennslingen hat in der Sitzung vom 9. 10. 2015 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss 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 Satzung beschlossen.
- Markt Nennslingen, den 16. 6. 2016
-
Obermeyer, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17. 6. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Markt Nennslingen, den 17. 6. 2016
-
Obermeyer, Erster Bürgermeister

HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Für die Bauarbeiten und für Bodeneingriffe aller Art in den Baugrundstücken 1 - 4 sowie 6 und 7 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 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 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche.
- Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellflächen**
Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Empfohlen wird die Verwendung von Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen.
- 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.



NORD

DFK
Vermessungsamt Schwabach
Außenstelle Weißenburg i. Bay.

Gemarkung Biburg
Stand: 10. 2015



MARKT NENNSLINGEN

**GESAMTÜBERARBEITUNG (1. ÄNDERUNG)
DES BEBAUUNGSPLANS
BIBURG 'GERSDORFER WEG',
mit Grünordnungsplan**

Maßstab: **1 : 1 000**

| | |
|--------|---------------|
| gez. | November 2015 |
| geänd. | 10. 5. 2016 |
| geänd. | |
| geänd. | |

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@on-line.de

Tel. 09141/5734
Fax /72735
plan-dz@on-line.de

Weißenburg, 10. 5. 2016