

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

0,4	Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze),

3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

○ Offene Bauweise
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsf lächen
 Straßenrandfläche befahrbar als Stellplatz mit geringer Versiegelung und Begleitgrün

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrof läche

6. Grünflächen



7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen
Grenze des Geltungsbereichs

B. Festsetzungen durch Text

1. Gründordnerische Belange

Die gründordnerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gestaltung der Grünflächen und der Grundstücksf lächen haben sich an die Festsetzung des Bebauungsplans zu halten.

2. Wohneinheit

Es sind pro Grundstück max. 2 WIE (Wohneinheiten) erlaubt.

3. Höhenlage

Für Bergseitig der Straße liegende Gebäude gilt:

OKFBB Erdgeschosshöhe:

Die oder Straße zugewandte Seite darf max. 0,30 m über der Straße liegen. Für das Seitstieg der Straße liegende Gebäude gilt:

OKFBB Erdgeschosshöhe darf max. 0,20 m über OK Straße liegen, gemessen von der Straßenseite senkrecht zur Gebäudemitte.

4. Gebäudef lichen

Die Wandhöhe an der Traufe wird mit max. 5,65 m festgesetzt, die Firsthöhe wird mit max. 9,50m festgesetzt.

5. Dachüberstand

Freiauskragende Dachüberstände sind giebel seitig mit 0,50 m und trauf seitig mit 0,60 m zugelassen.

6. Dachform

Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt.

7. Dachdeckung

Für die Deckung der Dächer sind rote und anthrazit-farbene Dacheindeckungen zu verwenden.

8. Dachgauben

Es sind Schlepp- und Giebelgauben zulässig.

9. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig.

10. Stellplätze und Garagen

Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.

Die über die im Bebauungsplan eingerichteten Garagenstände hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die an den Erschließungsstichen liegenden Garagen dürfen an den Erschließungsstraßen nicht geschlossen werden.

11. Nebengebäude / Unterordnete Bautelle

Nebengebäude sind in baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder der Garage anzurichten. Das gleiche gilt für untergeordnete Bautelle wie Kellervorsprünge oder Abstellräume. Eine Überschreitung der Baugrenze für diese ist zulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen



WA	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,33	6,2	Grundflächenanzahl	0
-	0	Offene Baufläche	0

WA	II	Grundflächenanzahl	Geschossflächenzahl
0,33	6,2	0	0
-	0	0	0

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

1. Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetzerweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, so daß jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trinkwasser gewährleistet ist.

2. Abwasserbereitstellung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Abwasserbehandlungskonzepte des Markts Vestenbergsgreuth über ausreichend dimensionierte und den heutigen Erfordernissen der Abwasserstechnik entsprechenden Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuleiten.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksf lächen ist über die Kanalisation abzuleiten. Dränen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Unverschmutzte Dachwasser müssen entweder direkt auf dem Grundstück versickert werden oder über vorgesetzte Regenauflaufbehälter in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

4. Materialien

Nicht zugelassen sind:

- für Außenwände: glänzender Putz und andere glänzend polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen bzw. Kunststoffverkleidungen
- für Farben: edelfarbene, gebrochene Farben

5. Exemplarische Pflanzliste

Die nachfolgend genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert oder seit langem kultiviert Arten. Pro 800 m² nicht überbaubare Fläche ist ein großköniger Laubbbaum auf mind. 30 m² (entspricht einer Kronentraufe von 6 m) unverzweigter Fläche zu pflanzen.

Potentiell natürliche Vegetation: Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

6. Großkönige Bäume:

Pflanzgröße: 3x, mit durchgehendem Leittrieb, Stammmumfang 16-18 Tilia cordata Tilia platyphyllos Acer platanoides Aesculus hippocastanum Juglans regia Quercus petraea Prunus

7. Kleinkönige Bäume:

Hochstamm, Stammmumfang 10-12 Punus avium Sorbus aucuparia Sorbus domestica Carpinus betulus Betula pendula

Süßirsche Vogelkirsche Edelhorn Eberesche Spießling Hainbuche Birke

12. Bodenbeläge	Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Asphalt.
Die Abgrenzung und den Straßenrandflächen und zu den Vorgärten erfolgt mit einer Rinn.	
wassergebundener Decke oder mit Rasenplaster zu befestigen. Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Plaster auszuführen (vollflächig).	
Um eine Mindestdurchgründung	
naturlich zu gestalten. Je Grundstück ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.	
14. Zaun	Zaune dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.
15. Boden	Der im Gelungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und die durchgef ührten Vereinzelterungen nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.
16. Artenschutz Zauneidechsen	Die auf der leeren Seite der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand Januar 2013, siehe Anhang, genannte Maßnahmen werden durchgeführt und die Dokumentation der Ersatzmaßnahmen werden über die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Erlangen - Nürnberg der Regierung von Mittelfranken vorgelegt.

Z. Erdwärmesonden sind bis in die Tiefe von 90 m genehmigungsfähig
(Wasserwirtschaftsamt Nürnberg)
8. Immissionsrichtwert (Gemäß TA Lärm)
Haustechnische Anlagen dürfen im Betrieb in der Summe folgende Richtwerte an betroffenen Wohnräumen nicht überschreiten:
tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)
(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40 dB(A)
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.
9. Spielbereich Tennisplatz

Bis zu einer Entfernung von 75 m zum Tennisplatz wird für die Wohnräume in den Obergeschossen empfohlen, diese Räume nicht ausschließlich von Norden zu belüften.

E. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.7.2012 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, "Bebauungsplan Kühnplatte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 385 vom 11.8.2012 bekannt gemacht.

Die fruzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 30.7.2012 hat in der Zeit vom 1.8.2012 bis 1.10.2012 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortüblich bekanntgemacht.

Die fruzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Gründungsplan für den Fassung vom 30.7.2012 hat in der Zeit vom 31.8.2012 bis zum 1.10.2012 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Gründungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 5.2.2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.3.2013 bis 3.4.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Gründungsplans in der Fassung vom 5.2.2013 wurde mit Begründung und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.3.2013 bis 3.4.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 8.4.2013 den Bebauungsplan mit Gründungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 8.4.2013 als Satzung beschlossen.

Helmut Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Gründungsplan wurde am 20.07.2013 genäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 1.5.01.13
Helmut Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Gründungsplan wurde am 20.07.2013 genäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 2.5.01.13
Helmut Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Gründungsplan wurde am 20.07.2013 genäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 2.5.01.13
Helmut Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Gründungsplan wurde am 20.07.2013 genäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 2.5.01.13
Helmut Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Gründungsplan wurde am 20.07.2013 genäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 2.5.01.13
Helmut Lottes
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Gründungsplan wurde am 20.07.2013 genäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Vestenbergsgreuth, den 2.5.01.13
Helmut Lottes
1. Bürgermeister

