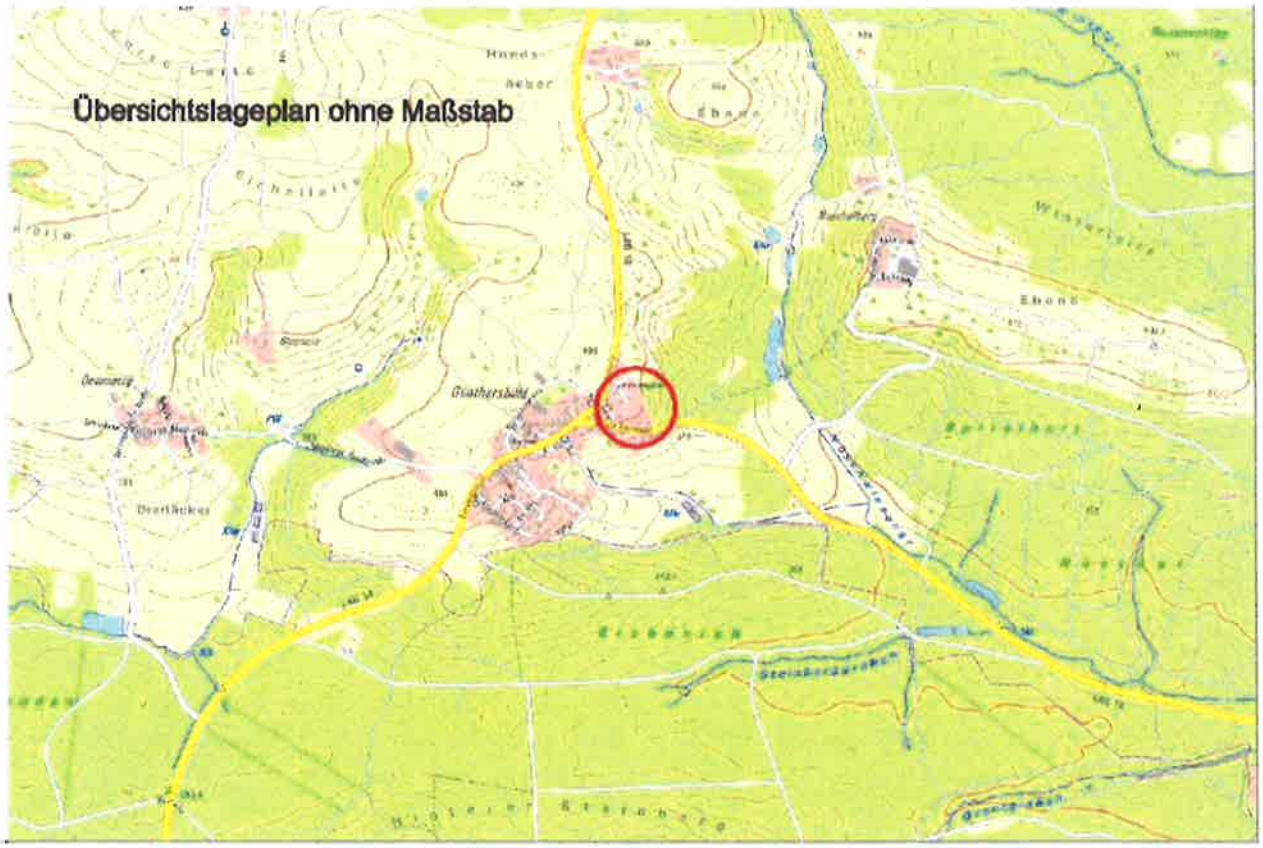
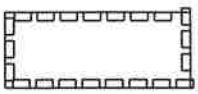
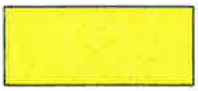

Übersichtslageplan ohne Maßstab

WA
ED
0,3
0,6
II (I+D) SD 38° - 42°
Ga
Ga
4,00
3,50
6,50
77/2
77/4
77/3
77/5
77/6
77/8
77/9
77/7
77/16
77/11
77/12
77/13
77/14
76/7
76/6
76/5
76/4
76/3
76/2
76
79
80
82
113
204/2
84/3
84/4
84/2
113/3
5/3
4/3
3/2
75/1
75/2
75/3
75
74/2
Am Hohlweg
An der Steinmauer

Zeichenerklärung für Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
0,3	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
II (I+D)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss
SD 38°-42°	Satteldach, zulässige Dachneigung 38°-42°
	privater Erschließungsweg
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports
	mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastende Fläche
	private Grünfläche
	Hecke zu pflanzen
	Gehölze zu erhalten
	Gehölzriegel zu pflanzen

pezialisten auszugraben und
saP.

iträucher sind nur vom

Naturschutzbehörde auf
erials langlebig sind,

rquartiere (1), 2 verschiedene

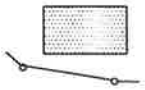
t und das Wasserwirtschaftsamt zu

ihrend der Bauarbeiten bedarf einer

lendenkmalpflege, zur Ausführung von
lan Punkt 8 – Denkmalschutz und

		Rosa spec.	Wildrose
Kleinbäume		Sambucus nigra	Holunder
Acer campestre	Feldahorn	Viburnum spec.	Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Sorbus aria	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Obst und Wildobst			

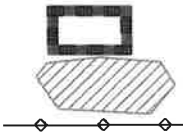
Zeichenerklärung für Hinweise:



bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

188 Flurnummer



Landschaftsschutzgebiet "Nuschelberg"

kartiertes Biotop

bestehender Abwasserkanal

Änderungen und Ergänzungen:

Geändert gemäß Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 10.03.2015
Redaktionelle Änderungen vom 30.04.2015

Weitere Festsetzungen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) ist generell anzuwenden, auch wenn dadurch die festgesetzten Baugrenzen nicht ausgenutzt werden können.
3. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 62,5 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk.
4. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich matte, naturrote Dachziegel oder -steine zulässig.
5. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze oder den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
6. Die Höhe von Einfriedungen beträgt max. 1,25 m. Dies gilt auch für den Sichtschutzzaun an der Westgrenze. Maschendrahtzäune o.ä. sind an der Straßengrenze unzulässig.
7. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
8. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von bestehenden Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG bzw. in mindestens 2,5 m Entfernung von bestehenden Gasleitungen der GVL Gasversorgung Lauf GmbH oder der N-Ergie Aktiengesellschaft Nürnberg gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die jeweiligen Leitungen zu treffen. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind die festgesetzten Baumstandorte zu beachten.
9. Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern soll auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden. Dachwasser und verunreinigtes Oberflächenwasser, Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern und auch nicht genutztes Regenwasser muss unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung:

1. Allgemeine Hinweise und Vorschriften

Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung der Baugrundstücke in den Ortsrand und die Festlegung der Minimierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1 BauGB und §15 BNatSchG.

2. Private Grünfläche

Die Bepflanzung ist gemäß der Festsetzungen zu erhalten oder anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nachzupflanzen.
Zur Durchgrünung werden freiwachsende, 1-5reihige Baum-/Strauchriegel und Hochstämme gepflanzt. Es sind heimische Arten in unterschiedlicher Höhenstaffelung mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste zu pflanzen.
Die Gehölzmindestgrößen sind:
Kleinbäume: Heister, 2x verpflanzt, H 100-150 cm, Sträucher: 2x verpflanzt, H 60-100 cm, Hochstämme STU 12-14 cm
Die Verwendung fremdländischer Gehölze wie Thuja, Scheinzypresse u.ä. ist nicht zulässig.
Die Wiesenfläche ist anzusäen.

3. Eingrünung im Norden

Als Abschirmung zu den benachbarten Grundstücken ist eine einreihige Hecke (freiwachsend oder geschnitten) aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite beträgt 1,0 m, die Höhe bis zu 2 m.

4. Baumpflanzung

Auf jedem Baugrundstück ist 1 Laubbaum mit dem Mindeststammumfang 12-14 cm zu pflanzen.