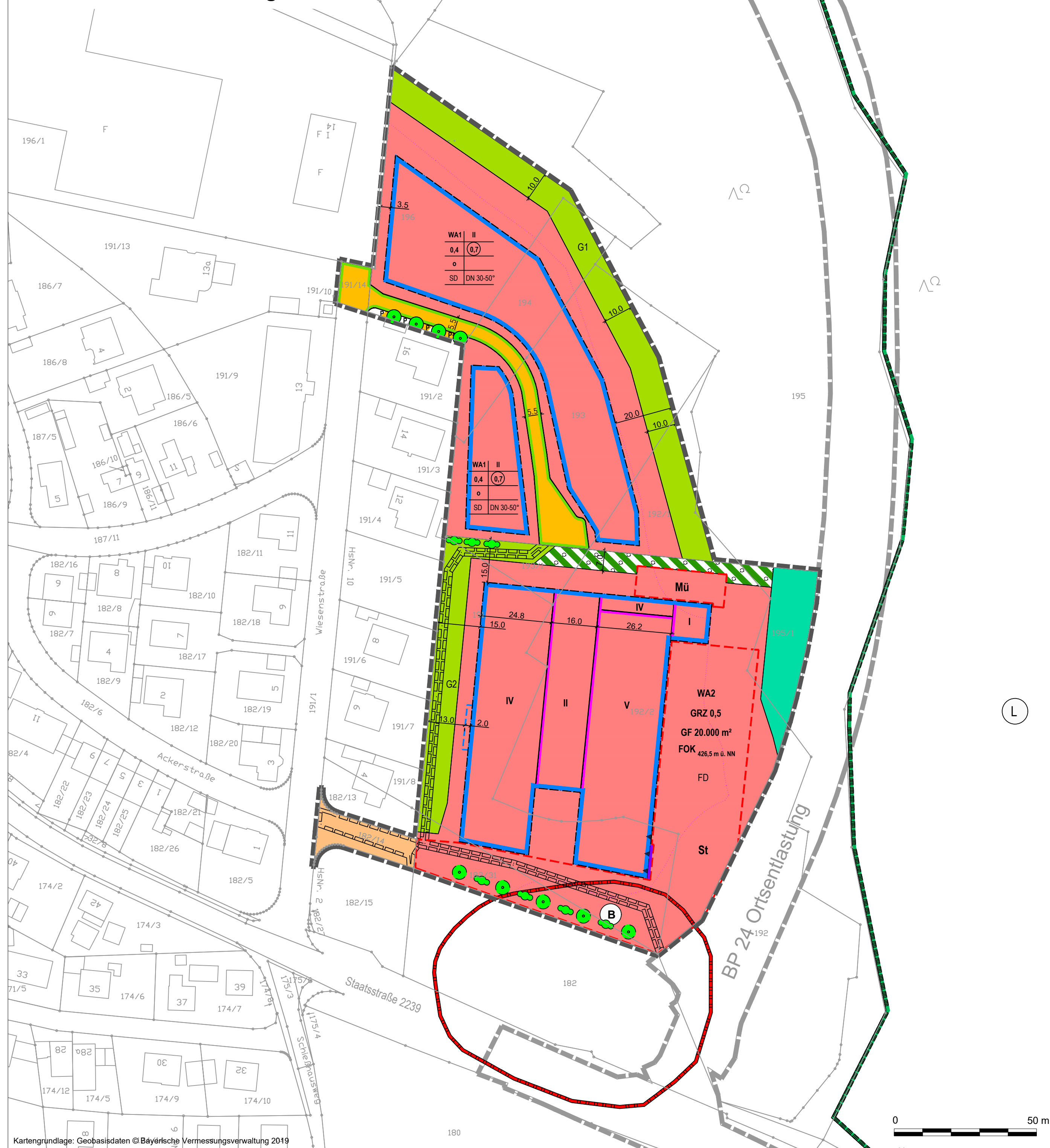


# Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung / Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	schädliche Umwelteinwirkungen, Verunreinigungen:																
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	Private Verkehrsfläche	Lärmschutzmaßnahme LSM 1, vgl. textliche Festsetzungen § 10 Abs. 1																
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Öffentliche Parkfläche	Lärmschutzmaßnahme LSM2, vgl. textliche Festsetzungen § 10 Abs. 2																
<b>Nutzungspläne für Art und Maß der baul. Nutzung</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>																
<table border="1"> <tr><th>WA</th><th>II</th><th>Baugebietskategorie</th><th>max. Anzahl Vollgeschosse</th></tr> <tr><td>0,4</td><td>0,7</td><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>offene Bauweise</td><td></td></tr> <tr><td>SD</td><td>DN 30-50°</td><td>Dachformen</td><td>zulässige Dachneigung</td></tr> </table>	WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse	0,4	0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)			offene Bauweise		SD	DN 30-50°	Dachformen	zulässige Dachneigung	Private Grünfläche	zur Pflanzung vorgesehener Baum
WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse															
0,4	0,7	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)															
		offene Bauweise																
SD	DN 30-50°	Dachformen	zulässige Dachneigung															
<table border="1"> <tr><th>0,7</th><td>Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)</td></tr> <tr><th>0,5</th><td>Grundflächenzahl als Höchstmaß</td></tr> <tr><th>GF 20.000 m²</th><td>Geschossfläche als Höchstmaß</td></tr> <tr><th>IV</th><td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</td></tr> <tr><th>FOK 426,5 m ü. NN</th><td>Oberekte Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß</td></tr> <tr><td>Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</td><td></td></tr> <tr><td>SD</td><td>Satteldach</td></tr> <tr><td>FD</td><td>Flachdach</td></tr> </table>	0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	GF 20.000 m²	Geschossfläche als Höchstmaß	IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	FOK 426,5 m ü. NN	Oberekte Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		SD	Satteldach	FD	Flachdach	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)																	
0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß																	
GF 20.000 m²	Geschossfläche als Höchstmaß																	
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze																	
FOK 426,5 m ü. NN	Oberekte Fertigfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß																	
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)																		
SD	Satteldach																	
FD	Flachdach																	
	Flächen für Wald	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)																
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Landschaftsschutzgebiet																
	zu pflanzender Baum	Waldabstand 20m																
	Anpflanzen von Sträuchern	Maße in Metern (als Hinweis)																
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Vorhandene Flurstücksgrenze																
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	Flurstücke mit Flurstücksnummer																
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und für Abfallentsorgung	bestehende Gebäude																
	Stellplätze																	
	Abfallentsorgung																	

# Textliche Festsetzungen

**Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund**  
 §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)  
**den Bebauungsplan Nr. 31 "Seniorenzentrum und Wohnbebauung östlich Wiesenstraße" als Satzung.**  
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**  
 (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
 (2) Abweichend von § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die Wandhöhen in Abhängigkeit von der Geschosshöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe als Höchstmaß (in m ü. NN.)
I	432,50
II	435,00
IV	440,35
V	444,50

**§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist in den für Terrassen und Balkone festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Überdachung der Balkone des 4. Vollgeschosses unzulässig.

**§ 4 Abstandsflächen**  
 (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.  
 (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die Abstandsflächen auf das sich aus den Baugrenzen und Wandhöhen ergebende Maß begrenzt.

**§ 5 Nebenanlagen**  
 (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von bis zu max. 20 m² je Grundstück zulässig.  
 (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baufächern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**§ 6 Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten**  
 (1) Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig.

**§ 7 Zufahrt**  
 Die Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet WA2 erfolgt über die private Verkehrsfläche von der Wiesenstraße.

**§ 8 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**  
 (1) Zur Ableitung des aus dem Wald in das Plangebiet fließenden Oberflächenwassers, ist am Ostrand des Geltungsbereichs eine Grabenmulde zu errichten und dauerhaft zu erhalten.  
 (2) Die Grabenmulde ist den jeweiligen Nachbargrundstücken anzupassen.

**§ 9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in der privaten Grünfläche G2 und der privaten Verkehrsfläche wird ein Leitungsrecht für den Leitungsträger zu Gunsten der Gemeinde Winkelhaid zwischen der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2) und der Wiesenstraße bzw. der Südecke des Geltungsbereichs (zum Flurstück nr. 182) festgesetzt. Seine genaue Lage kann gegenüber der als Hinweis dargestellten Lage um 5 m abweichen.

**§ 10 Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**  
 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen gegen Außenlärm (Verkehrslärm) nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume: In dem mit Lärmschutzmaßnahme 1 (LSM1) gekennzeichneten Bereich sind im 3. - 5. Vollgeschoss bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die lüftungstechnisch notwendige Fenster aufweisen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer larmabgewandten Gebäudesseite (mehr als 59 dB(A) Tag und mehr als 49 dB(A) Nacht) belüftet werden kann.  
 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in dem mit Lärmschutzmaßnahme 2 (LSM2) gekennzeichneten Bereich sind im 5. Vollgeschoss keine ungeschützten Außenwohnbereiche (Balkone) zulässig. Eine Balkonnutzung ist im dargestellten Bereich nur zulässig, wenn durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird.

**§ 11 Örtliche Bauvorschriften**  
 (1) Bei Flachdächern sind 70 % der Dachflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist von Anfang an bei der Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.  
 (2) Dächer von Garagen oder Carports im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind auch als Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen.  
 (3) Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.  
 (4) Technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem darf deren Höhe die Höhe der Attika um maximal 2,50 m überschreiten und maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Antennen und Satelliteneinrichtungen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

**§ 12 Grünordnung**  
 (1) Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.  
 (2) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 (3) Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe mit mindestens 5 heimischen, standortgerechten Laubbäumen erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, sowie Pflanzungen aus Hecken (mindestens 3x verschult, 1,25-1,5 m) und Stauden zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind möglichst ortsnah zu pflanzen.  
 (4) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 (5) Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material zu errichten.

**§ 13 Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.  
 Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten. Insbesondere sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
  - Schaffung einer Leitlinie für Amphibien und Vermeidung von Barrieren
  - Vermeidung von Amphibienfallen
  - Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
  - Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
- Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.  
 Im Süden des Geltungsbereichs liegt teilweise das Bodendenkmal D-5-6633-0065, eine mittelalterliche Wüstung und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Das Bodendenkmal wird hiermit nachrichtlich übernommen.  
 Das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder um Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, bedarf gem. Art. 7 Abs. 4 BayDSchG der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild auswirkt.  
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.  
 Das Schallschutzgutachten der Fa. Möhler + Partner vom 16.05.2019- Nr. 700-5678-2- ist zu beachten.  
 Durch den Betrieb des Seniorenzentrums samt Nebeneinrichtung und Fahrverkehr dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis einer anerkannten Fachstelle gem. 29b BImSchG ist Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Freistellungsverfahren zu erbringen. Im Freistellungsverfahren muss der Nachweis bei den Bauplänen mit vorliegen.

# Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat in seiner Sitzung vom 05.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Seniorenzentrum und Wohnbebauung östlich Wiesenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 stattgefunden.

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.02.2019 bis einschließlich 22.02.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. E-Mail vom 11.06.2018 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 13.07.2018 abzugeben sind.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis einschließlich 09.12.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 04.11.2019 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 06.12.2019 abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

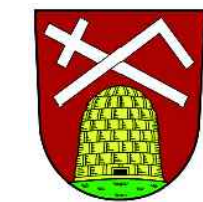
Winkelhaid, den ..... 2019  
 Schmidt  
 Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

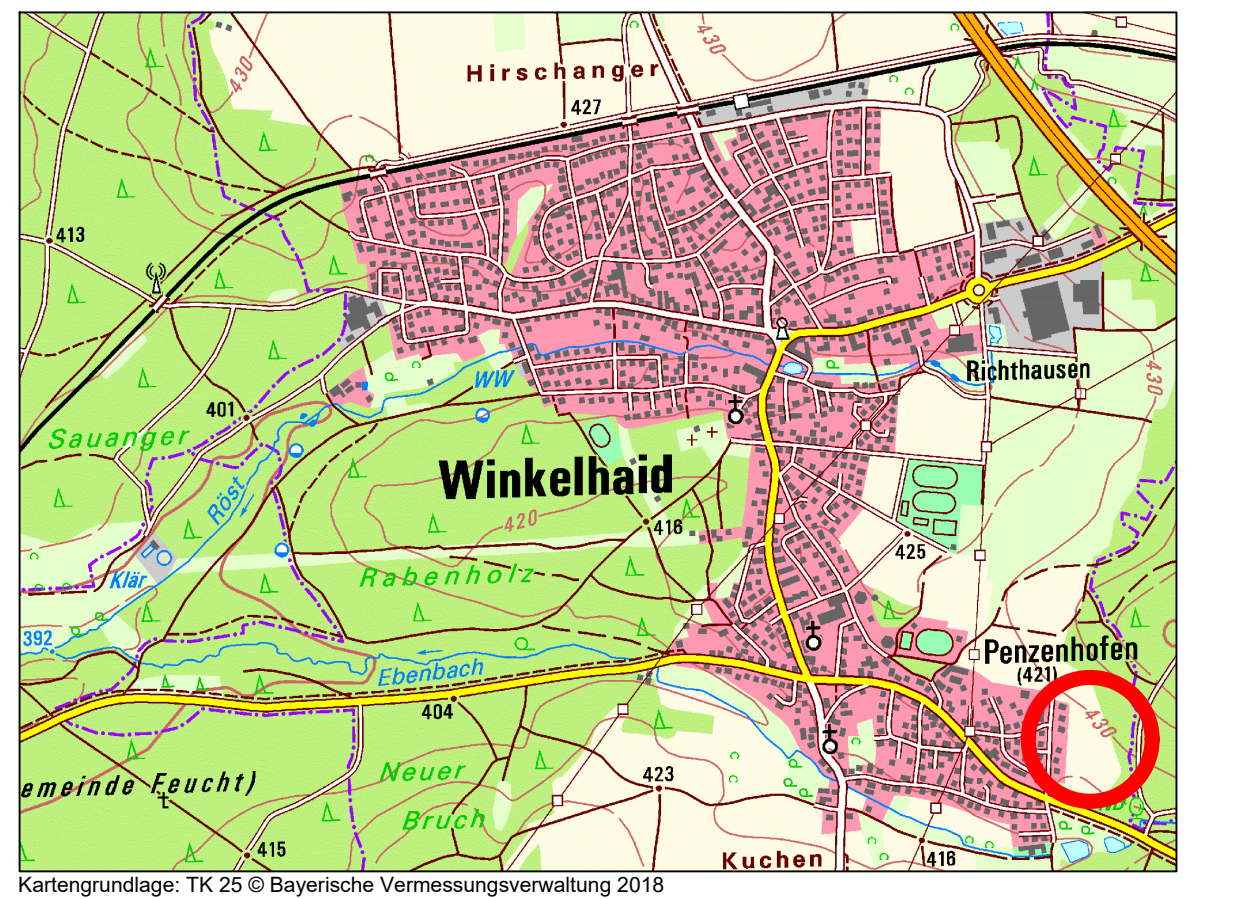
Winkelhaid, den ..... 2019  
 Schmidt  
 Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Winkelhaid, den ..... 2019  
 Schmidt  
 Erster Bürgermeister

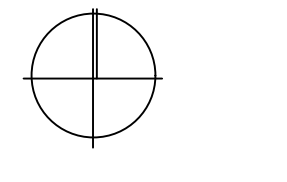


Gemeinde Winkelhaid  
 Landkreis Nürnberger Land



Bebauungsplan Nr. 31  
 "Seniorenzentrum und Wohnbebauung östlich Wiesenstraße"  
 im OT Penzenhofen  
 - SATZUNGSFASSUNG -

**GROSSER-SEEGER & PARTNER**  
 Stadtplaner  
 Landschaftsarchitekt  
 Bauplaner  
 Großweidenmühlstr. 28a-b  
 90419 Nürnberg  
 Tel.: 0911/310427-10  
 Fax: 0911/310427-61



M 1:1.000

Nürnberg, 16.12.2019  
 Bearbeitung: KD, BK