

A. Typenschablone

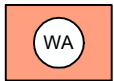
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte; Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweise sind in den Kapiteln B - F erläutert.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	GFZ
Dachformen	Dachneigung
Bauweise	

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & BauNVO

Mit den nachfolgenden zeichnerischen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes die zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 "Am kleinen Zeckernberg" mit Satzungsbeschluss vom 08.04.1993 vollständig ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) gemäß Nutzungsschablone

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung gemäß Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung gemäß Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

15° - 30°

Zulässige Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone

SD, WD, PDv, FDg

Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, begrüntes Flachdach gemäß Nutzungsschablone

FH m

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK FFH Erschließungsebene Kreisstraße bis OK Dachhaut am First für die Gemeinbedarfsfläche: 11,60 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Abweichung Allgemeines Wohngebiet: 11,00 m über OK Erschließungsstraße

Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Gebäuden (Gemeinbedarfsfläche)

Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im Erschließungsgeschoss bezogen auf NHN-Höhen.
Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NHN-Höhe bis +/- 0,25 m.
Vor Beginn der Aushubarbeiten am Grundstück muss das Schnurgerüst durch eine vom Markt Uehlfeld autorisierte Stelle abgenommen und freigegeben werden.
Die Abnahme ist beim Markt Uehlfeld mindestens 1 Woche vorher zu beantragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

Abstandsflächen bei Flächen für Gemeinbedarf

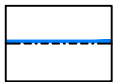
Mit der Einhaltung des Baufeldes und der festgesetzten maximalen Kubatur gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO als eingehalten.

Abstandsflächen im Mischgebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

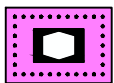


nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

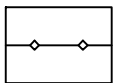


Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
20 kV-Leitung der N-ERGIE Netz GmbH

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

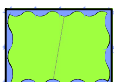


Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Straßenbegleitgrünfläche



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)
Rückhalteanlagen ohne Grundsee im öffentlichen Bereich bei direkter Weiterleitung in die Vorflut.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)



Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).
Bei Ausfall Ersatzpflanzung eines Laubbaumes gemäß Pflanzliste.



Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden. Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste.



Obstbaum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden.

Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, oB min. 8 - 10 cm, Kronenansatz min. 1,80 m hoch.

Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Liste empfohlener Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

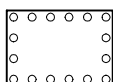
Baumpflanzungen in den Baugrundstücken

Pflanzung von mindestens einem Laub-, Wildobst- oder Obstbaum auf dem Baugrundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung. Im Plan dargestellte anzupflanzende Bäume als Pflanzbindung können dafür angerechnet werden.

Grenzabstände der Bäume zu öffentlichen Flächen, zu privaten Grenzen von Nachbargrundstücken und zu Randbegrenzungen von Straßen und Wegen mind. 1,00 m.

Ansonsten gelten die Artikel 47-52 AGBGB.

Die Freihaltung des Lichtraumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung eines 3,0 m breiten Gehölzsaumes zum Biotop als extensive Wiese ohne Düngung mit einschüriger Mahd nicht vor Ende Juli und Entfernung des Schnittmaterials.

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am kleinen Zeckernberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C. Änderungen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am kleinen Zeckernberg" mit Satzungsbeschluss vom 08.04.1993

0. Änderungsgebiet

Die Planänderung umfasst die Flurstücke Flurnrn. 1080 (TF), 1082 (TF), 1084/3, 1084/4, 1084/7, 1084/8, 1084/9, 1333 (TF) mit insgesamt 1,14 ha.

1. Nutzungsschablone

Die neuen Nutzungsschablonen befinden sich in unter A. Typenschablone.

2. Abgrenzung

- (1) Der Geltungsbereich wird unter B. 15. Sonstiges gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt.
- (2) wird aufgehoben.
- (3) wird aufgehoben.

3. Art der baulichen Nutzung

wird aufgehoben und durch Punkt B. Nr. 1. ersetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

wird aufgehoben und durch Punkt B. Nr. 2 ersetzt.

5. Bauweise

wird aufgehoben und durch Punkt B. Nr. 3 ersetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Firstrichtung kann frei gewählt werden.
Es wird empfohlen die Firstrichtung nach Süden auszurichten. Hierdurch wird der Einsatz der Solartechnik erleichtert.
- (2) wird aufgehoben und durch Punkt B. Nr. 3 ersetzt.

6.1 Bauliche Gestaltung

- Dachdeckung: Rote, rotbraune und braune Dachsteine. Es sind auch versiegelte Blecheindeckungen in den genannten Farbtönen sowie hellgrau zulässig.
- Kniestockhöhe: max. 50 cm
- Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal $\frac{1}{3}$ der Trauflänge betragen.
- Dachüberstand an Traufe und Ortgang:
Traufe: maximal 50 cm
Ortgang: maximal 40 cm
- Balkone: aufgehoben
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden.
- Einfriedung durch einen Zaun möglich. Bündige Zauntraufen als Mähkante sind zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zuangesamthöhe: 1,20 m.
- Straßenbereich: Am rechten und linken Fahrbahnrand muss ein 50 cm breiter Grünstreifen freigelassen werden. Erst im Anschluss an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

7. Stellplätze und Garagenflächen

wird aufgehoben. Es gilt die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung.

8. Verkehrsflächen

wird aufgehoben und durch Punkte B. Nr. 6 ersetzt.

9. Hinweise

Die Punkte 1-7 und 9 werden aufgehoben. Sofern notwendig werden sie unter E. Hinweise ersetzt.
Spätestens 5 Jahre nach Kaufbeurkundung des Baugrundstückes muss auf dem Grundstück der Rohbau des Hauses fertiggestellt sein.

10.0 Grünflächen

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit einischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

10.1 Neupflanzungen

wird aufgehoben und durch Punkt B. 13 ersetzt.

10.2 Zu erhaltender Bestand

wird aufgehoben und durch Punkt B. 13 ersetzt.

10.3 Höhenlage der Häuser

wird aufgehoben.

10.4 Verbindliche Gehölzarten

Straßenbäume / Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mittelkronige Bäume:

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Birke
Capinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder

10.5 Lärmimmission durch Verkehr

Ist in geringem Umfang durch die Kreisstraße NEA 3 zu erwarten.

10.6 Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

Ist hier nicht zu erwarten.

10.7. Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen

Die Punkte 1-3 werden aufgehoben.

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in Retentionszisternen mit gedrosseltem Ablauf und unterirdischer Versickerung zu sammeln und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. Je 100m² Dachfläche werden mind. 4 m³ Volumen benötigt.

Der Bau von Zisternen wird vom Markt Uehlfeld gefördert.

D. Ergänzende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO), die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten sind, jedoch heute bei Bauleitplanverfahren von den Fachbehörden gefordert werden.

1. Sonnenkollektoren

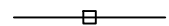
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikenelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muss mind. 40 cm betragen. Sonnenkollektoren an Gebäudefassaden sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2. Versickerungsfähige Beläge

Im Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine breitflächige Oberflächenwasserversickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

E. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung)

1084/7

3. Bestehende bauliche Anlagen



4. Bauungsvorschlag

4.1 Hauptgebäude



4.2 Garage



5. Größe der Baugrundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung)

688 m²

6. Vorhandene Bäume



7. Bemaßung



8. Nachrichtliche Übernahme vorhandener Biotope

Biotop mit Biotopnummer



9. Sichtdreiecke für die Einfahrt in die Kreisstraße NEA 3

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.



10. Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG



11. Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG



F. Ergänzende Hinweise, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten sind, jedoch heute bei Bauleitplanverfahren von den Fachbehörden gefordert werden.

1. Umgang mit Oberflächenwasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen.
Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über bewachsene Oberbodenschichten oder gleichwertige Filteranlagen.

2. Schutz gegen drückendes Wasser

Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.

3. Archäologische Funde

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

4. Baustoffe

Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

5. Oberboden

Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.