

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 TABELLE ÜBER DIE FESTSETZUNGEN DER ART UND DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNGEN UND DER BAUWEISE

Gebiet	Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen		
		Ziele der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	II mHB	0,4	0
WB	Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO	III mHB	0,6	a

2.0 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG. §§ 16- 21a BauNVO

2.1 Festsetzungen siehe Tabelle unter A.1.0 und Planinschrift.

2.2 Festsetzungen der Höchstgrenze der Höhen baulicher Anlagen. § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO.

2.2.1 Im WA (Z=II): Freisicht max. 9,50 m über der im Mittel gemessenen Höhe der bestehenden Geländeoberfläche.

2.2.2 Im WB (Z=III): Traufhöhe max. 8,50 m über der im Mittel gemessenen Höhe der anliegenden Verkehrsfläche (Traufhöhe = Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut).

2.3 Die zulässige Geschosshöhe (§ 20 BauNVO) kann erhöht werden um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Überschreitung von 25%.

3.0 DIE BAUWEISE. § 9 Abs. 1 BauGB UND § 22 BauNVO

3.1 o = offene Bauweise.

3.2 a = abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.0 DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB

4.1 Die zulässige Hauptfahrsrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN. § 9 Abs. 1 Ziff. 11. BauGB

5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen (Gemeindestraßen i.S.d. Straßengesetzes) gilt als Hinweis.

6.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB UND § 12 BauNVO

6.1 Tiefgaragen sind überall zulässig. Sie sind mindestens 60 cm hoch mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

6.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise nur notwendige Garagen und Carports ohne offenen Stellplatz zulässig, wenn Dach und Fassaden dauerhaft begrünt werden (siehe B.1.1.4). Auf Flächen mit Pflanzung sind Carports und Garagen ausgeschlossen.

7.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB

7.1 GR1 + FR1 = Geh- und Fahrricht zu Gunsten der Vor- und Entsorgungsträger.

7.2 GR2 + FR2= Leitungsrecht zu Gunsten der Zimmerstraße. Die Fläche ist von Anpflanzungen und Wurzelwerk frei zu halten. Baumaßnahmen auf der mit einem Leitungsrecht versehenen Grundstücksfläche sind mit den Stadtwerken und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung abzustimmen.

7.3 LR=

8.0 FLÄCHEN, BEIDENEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN BAULICHE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN SIND. §9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

8.1 Im Bereich der entsprechenden gekennzeichneten Fläche (entlang der Zimmerstraße) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau- für den Beurteilungspegel im Besonderen Wohngebiet durch Verkehrsraum überschritten (Orientierungswerte tags: 60 dB(A) / nachts: 45 dB(A)). Deshalb sind bei der Überbauung dieser Fläche besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich (Schallschutzelemente und / oder besondere Grundfestgestaltung).

Die der Zimmerstraße zugewandten Fenster von Wohn- und Büroräumen sind in den Konstruktionsmerkmalen der Schallschutzklasse 3 auszubilden, damit in den Schlafräumen nachts ein Mittelungspegel von 30-35 dB(A) und in den Aufenthaltsräumen tags ein Mittelungspegel von 35-40 dB(A) eingehalten wird (Anmaltswerte für Innenraumbelastung in der VDI 2719).

9.0 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BauGB

9.1 Gärten und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten; zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Im Bereich der mit „PB“ gekennzeichneten Flächen, ausgenommen Zufahrten und Zugänge, sind Bäume und Anpflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO

1.0 DÄCHER. § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

1.1 Dachformen: § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

1.1.1 Die Dachform, die Dachneigung und die Hauptfahrsrichtung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäuden (z.B. Garagen) sind Flachdächer zulässig. Diese sind zu begründen, siehe B.1.1.4

1.1.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind zulässig bis max. 50% der Gebäudelänge. Der Abstand zu First und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

1.1.3 Flachdächer sind auf mindestens 75% der Fläche (außer B.1.1.4) mit einer durchwurzelbaren Schicht von mindestens 15 cm zu überdecken und mit bodendeckenden Gehölzen, Grassamen und Wildkräutern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

1.1.4 Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

2.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN. § 74 Abs. 2 Ziff. 2 i.V. mit § 37 Abs. 1 LBO

2.1 Im Geltungsbereich ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

Für Wohnungen bis 80 qm: 12 Stellplatz
Für Wohnungen über 80 qm: 15 Stellplatz
Für Wohngebäude pro WE (EPH/ DHH): 2 Stellplatz

3.0 ANTENNENANLAGEN. § 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO

3.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenantenne zulässig. Farber: Dachendeckung. Sie darf nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie ist ausschließlich an der Dachfläche und dort nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

4.0 MÜLLBEHALTERSTANDORTE. § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO

4.1 Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

5.0 WERBEANLAGEN. § 74 Abs. 1 Ziff. 2

5.1 Je Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen, nur an der Seite der Leistung und nur im Erdgeschoss und in der Erstgeschosszone des I. Obergeschosses, zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5.2 Ausleger sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,0 m über die Fassade hinausragen.

C. HINWEIS

1.0 Das Landratsamt empfiehlt, Gebäudeteile, die in das Grundwasser reichen, als wasserdicke Wannen auszubilden.

2.0 Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser beeinträchtigen könnte, ist beim Landratsamt Erlangen, Wasserwirtschaftsamt, zu beantragen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.0 Die geotechnische Abteilung des Landesamtes für Geologie weist darauf hin, daß aufgrund geologisch und hydrogeologisch bedingten Erschwerens bei der Bebauung objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen werden.

LEGENDE

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WB Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Strassenverkehrsflächen
Fahrbahn
Gehweg

GRZ max. 8,5m
FH max. 9,5m
Mit Geh- und Fahrricht zu belastende Flächen

LR Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Erhaltung von Einbaubäumen

Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereichs

Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

PB Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen

VERFAHRENSDATEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2(1) BAUGB
BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BauG 1.5.241; 1998 1.5.137) zuletzt geändert am 27.02.2007 (BauG 1.5.160)	18.08.1987
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BauN 1.5.132) zuletzt geändert am 22.04.1999 (BauN 1.5.466)	VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3(1) BAUGB
LBO in der Fassung vom 06.08.1995 (LBO 1.5.87) zuletzt geändert am 18.12.2009 (LBO 1.5.769)	13.07. - 04.09.1987
PlanVz vom 18.12.1990	AUSLEGUNGSBESCHLUSS § 3(2) BAUGB
	17.12.2002

ABGRENZUNG
Im Osten:
Lützelwiesenstraße
Im Süden:
Wurmbergstraße
Im Westen:
Zimmerstraße
Im Norden:
Maichinger Straße

SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BAUGB
15.07.2003

INKRAFTTRETEN § 10(3) BAUGB
31.07.2003

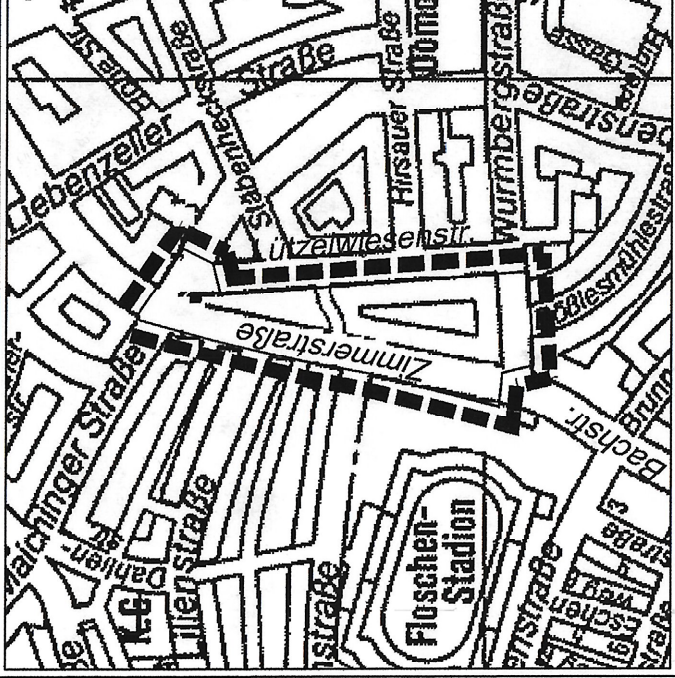
MIT INHALTSTREITEN DIESE BEBAUUNGSPLANS UND DER ERSTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN TRESEN IN IHREM GELTUNGSBEREICH DIE ORTSBAUUNGS- UND ALLE BIERHER GELTENDE BEBAUUNGSPLÄNE AUFDER KRAFT.

FLÄCHE ca. 2,1 Hektar

BEZUGSPLÄNE
02 in Kraft seit 12.02.1926
02/11 in Kraft seit 30.06.1986

STADT SINDELFINGEN

BEBAUUNGSPLAN
Planbereich 02/23



und
örtliche Bauvorschriften
LÜTZELWIESEN

Bereich zwischen Lützelwiesen-,
Wurmberg-, Zimmer- und
Maichinger Straße

GEFERTIGT	17.10.2002
GEÄNDERT	redaktionelle Änderung am 10.04.2003
ANLAGE	Begründung vom 10.04.2003/26.07.2001
ABSCHRIFT	am

STADT-PLANUNGSAMT