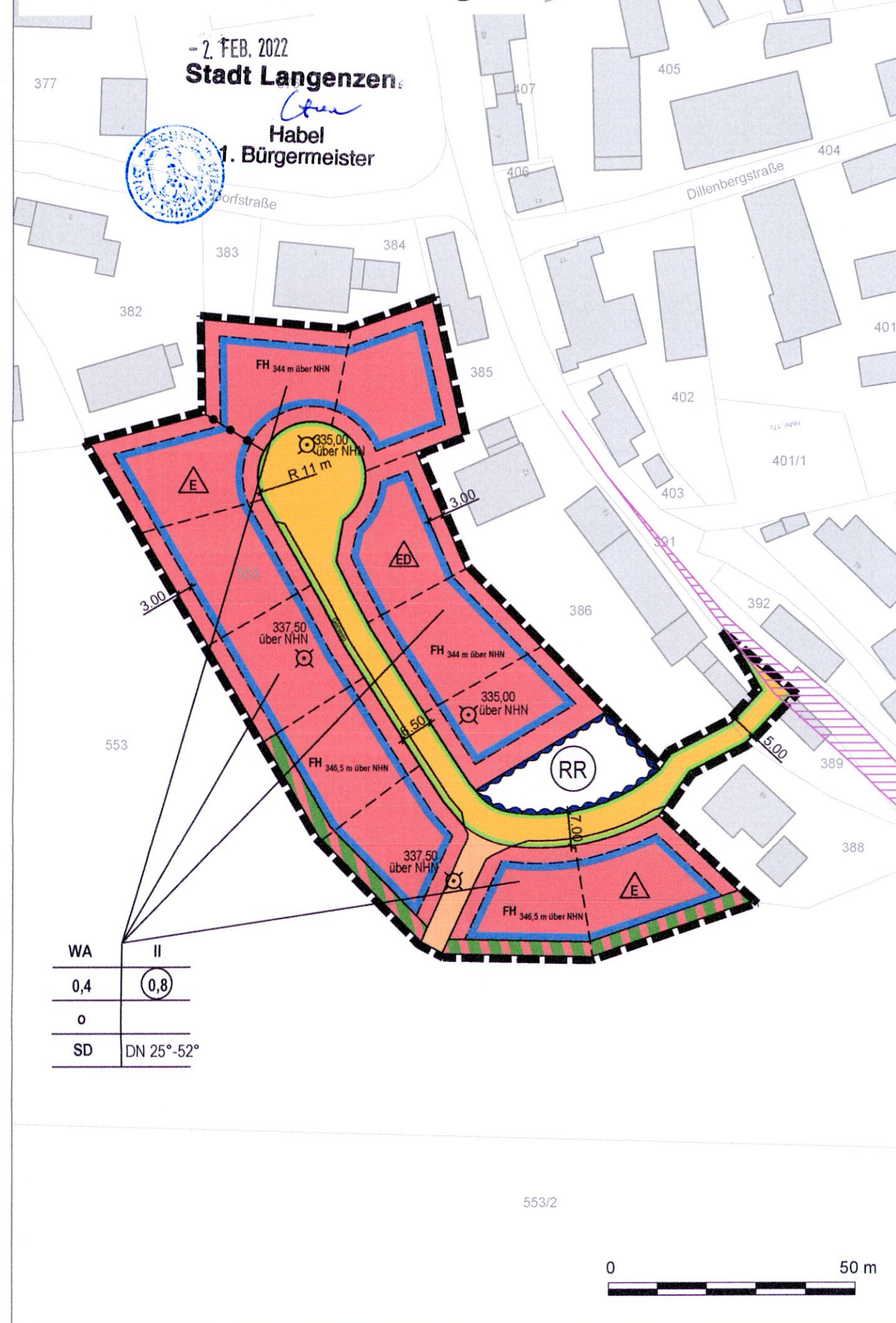


## Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung / Legende

### Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
o		offene Bauweise	
SD	DN 25°-52°	Dachform SD = Satteldach	zulässige Dachneigung

FH 346,5 m über NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Private Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg)

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Regenrückhaltebecken

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Firsthöhen

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck  
 Flurstücke mit Flurstücksnummer  
 bestehende Gebäude  
 Geplante Flurstücksgrenze  
 Maßzahl in Metern  
 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull  
 Verkehrsplanung

## Textliche Festsetzungen

### Die Stadt Langenzenn erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

### den Bebauungsplan Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

### § 2 Abstandsflächen

- Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
- Nebengebäude - insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe - müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fahrbahn und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten.

### § 3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- Offene und geschlossene Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

### § 4 Örtliche Bauvorschriften

- Festgesetzt werden Satteldächer mit 25° - 52° Dachneigung. Ausnahmsweise können Dächer von offenen und geschlossenen Garagen als begrünte Flachdächer (Neigung bis 10%) ausgeführt werden.
- Die Dachdeckung hat mit roten, rotbraunen, hell- oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
- Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder Sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaikmodule auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- Dachüberstände sind auf 30 cm an der Giebel- und 50 cm auf der Traufseite beschränkt.
- Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können sie bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aufgrund von Gebäudebreite und Dachneigung die maximal zulässige Firsthöhe noch nicht erreicht ist.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Traufhöhe der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von den Außenwänden (trauf- und giebelseitig) zurückzusetzen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn der hervortretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der Fassade in Anspruch nimmt.
- Die Erdgeschosse sollen behindertengerecht (barrierefrei) ausgeführt werden. Mindestens ein Zugangsweg zum Erdgeschoss soll mit einer Steigung von ≤ 6% ausgeführt werden. Treppenstufen sind auf dem Weg zu vermeiden.
- Für das Erscheinungsbild unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen: grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben.
- Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge sind zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze und als Pultdach zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 4 Abs. 2 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.
- Sofern die Aufstellung von Verkehrsschildern nicht auf öffentlichen Flächen möglich ist, sind sie im Randbereich der privaten Grundstücke zu dulden. Gleiches gilt auch für Straßenbeleuchtung.
- Von den Bauvorschriften des § 4 Abs. 1 bis 8 sind ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m².
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

### § 5 Einfriedungen

- Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen die Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind diese nur bis max. 1,40 m zulässig.
- Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen dürfen pro Grundstück eine Länge von max. 10 m nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden. Zäune sind sichtdurchlässig (mindestens 50% offen) mit senkrecht gegliederten Latzen oder Stäben in Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

### § 6 Grünordnung

- In der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste locker zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- 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.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Dächer, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt werden, sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- Bei Fassadenbegrünungen wird der Einsatz von Kletterpflanzen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

### § 7 Umgang mit Niederschlagswasser

- Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken mit einem Rückhaltevolumen von mind. 200 m³ zu errichten.
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### § 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B.  
- Verwendung von Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K).  
- Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden

### § 9 Immissionschutz

Luftwärmepumpen sowie andere technische Einrichtungen (z.B. Klimageräte etc.) sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standort des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder entsprechender Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht und nachgewiesen werden.

### Hinweise

- 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.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

## Verfahrensvermerke

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung vom 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Stinzendorf Südwest" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 stattgefunden.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 04.02.2021 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 19.03.2021 abzugeben sind.

Der ~~Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss~~ <sup>Stadtrat</sup> der Stadt Langenzenn hat mit Beschluss vom ~~23.09.2021~~ <sup>23.09.2021</sup> den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenzenn, den 02.02.2021

J. Habel  
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des ~~Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss~~ <sup>Stadtrats</sup> vom ~~23.09.2021~~ <sup>23.09.2021</sup> überein.

Langenzenn, den 02.02.2021

J. Habel  
Erster Bürgermeister

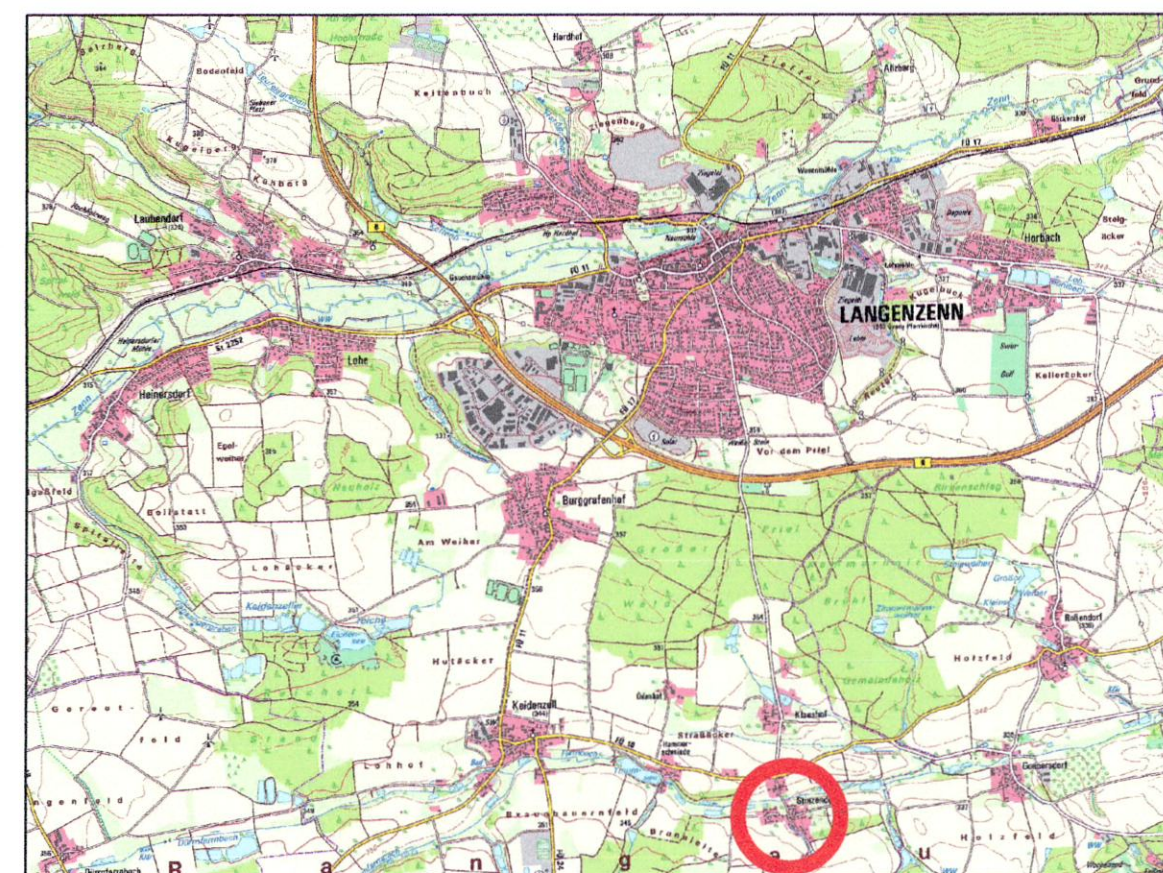
Der Bebauungsplan wurde am ~~11.02.22~~ <sup>11.02.22</sup> ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Langenzenn, den 14.02.2021

J. Habel  
Erster Bürgermeister

Stadt  
**Langenzenn**  
historisch. modern.

Landkreis Fürth



## Bebauungsplan Nr. 53 "Stinzendorf Südwest"

- 2. FEB. 2022  
**Stadt Langenzenn**  
- SATZUNGSFASSUNG -  
Habel  
1. Bürgermeister

**GROSSER-SEEGER & PARTNER**  
Stadtplaner  
Landchaftsarchitektur  
Baugenießer  
Großweidenmühlstr. 28a-b  
90419 Nürnberg  
Tel.: 0911/310427-10

M 1: 1.000

Nürnberg, 22.07.2021  
Bearbeitung: BW, BK