

ZEICHENERKLÄRUNG

A) F E S T S E T Z U N G E N

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

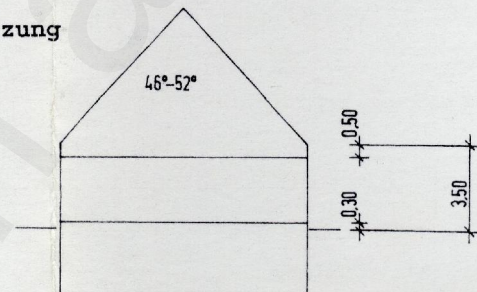
WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

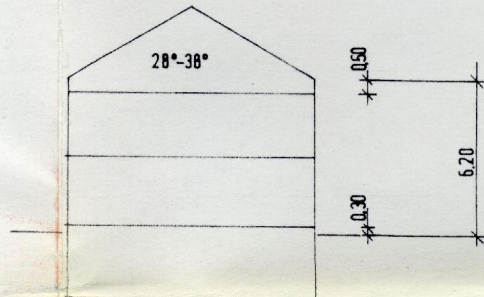
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II (I+D) Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
- III (II+D) Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
- II Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß
Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß
- 0,3/0,4 Grundflächenzahl
- 0,6/0,8 Geschoßflächenzahl
- • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEBÄUDEQUERSCHNITTE

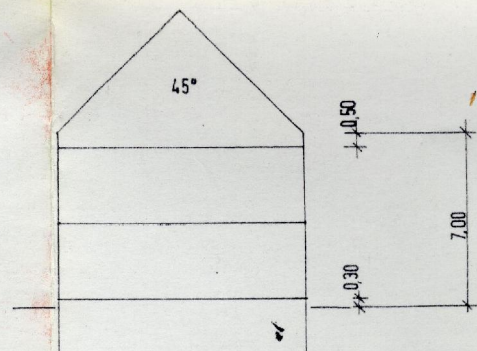
Zwei Vollgeschosse II (I+D)
Satteldach 46°-52° °°
Traufhöhe 3,50 m
Kniestock 0,50 m
Sockelhöhe 0,30 m



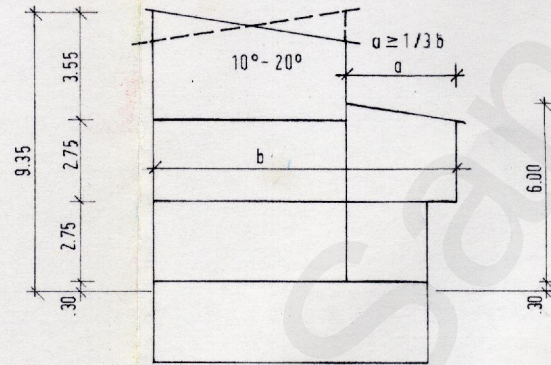
Zwei Vollgeschosse II
Satteldach 28°-38°
Traufhöhe 6,20 m
Kniestock 0,50 m
Sockelhöhe 0,30 m



Drei Vollgeschosse III (II+D)
Neubaugrundstück Nr. 1, 2, 3 und 4
Satteldach 45°
Traufhöhe 7,00 m
Kniestock 0,50 m
Sockelhöhe 0,30 m



Drei Vollgeschosse III
Pulldach 10°-20°
Traufhöhe 6,30 m
Firsthöhe 9,35 m
Firstrichtung wählbar
Sockelhöhe 0,30 m



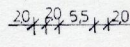
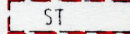
BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

- Offene Bauweise
- △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- △ Offene Bauweise, nur Doppelhäuser
- △ Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- SD Satteldach
- PD Pulldach
- ↔ Hauptfirstrichtung zwingend
- ↕ Firstrichtung wählbar

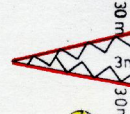
NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe in Metern, bezogen auf Oberkante Gelände in Hausmitte	

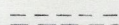
VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün
	Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Verbindlicher Querschnitt in m
	Ruhender Verkehr - Stellplätze
	Fußweg/Radweg
	Stellplätze

SONSTIGES

	Flächen für Garagen und Nebengebäude
	FÜW-Freileitung 20 kV mit Schutzzone
	Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)
	Geplante Umformerstation
	Mülltonnenstandplatz

B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Öffentliche Grünflächen
	Spielfläche
	Grünverbindung (Fuß- und Radweg, öffentlich mit begleitenden Baumpflanzungen)
	Wegeverbindung (Fußweg, halböffentlich)
	Waldbestand (Öffentliche Grünfläche)
	Baum, Hecke Bestand
	Anpflanzen von Großbäumen
	Anpflanzen von Obstbäumen
	Anpflanzen von Hecken Gehölzsauminitial
	Biotop der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer
	Grabenlauf, naturnah
	Grabenlauf, verrohrt
	Wasserrückhaltefläche
	Sukzessionsfläche / Wiesenfläche öffentlich
	Entfernung nicht standortgerechter Fichtenpflanzungen

C. H I N W E I S E

- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- ③ Bezeichnung der Neubaugrundstücke
-  Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
- 768 Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
-  Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
- ◇-◇- Abwasserleitung Planung / Bestand
-  Höhengschichtlinien

W E I T E R E F E S T S E T Z U N G E N

A BAULICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschaublonen angegebenen Werte für die Grundflächenzahl GRZ und für die Geschosflächenzahl GFZ, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Absatz 2 BauNVO und die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern oder nur mit Doppelhäusern auf den dafür festgesetzten Flächen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der im "Allgemeinen Wohngebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

5. Stellplätze und Garagen

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des Art. 69 Abs. 1 Nr. 2 BayBO sind zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

6. Baugestaltung

6.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen (II oder I+D) und einer max. Traufhöhe von 3,50 m bzw. 6,20 m zugelassen. Für die Neubaugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 4 sind drei Vollgeschosse mit einer max. Traufhöhe von 7,00 m zugelassen, wobei das dritte Vollgeschoß ein Dachgeschoß sein muß.

Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 46° bis 52° Dachneigung bei Gebäuden I+D, von 28° bis 38° Dachneigung bei Gebäuden II und mit 45° Dachneigung bei Gebäuden III ausgeführt werden und sind mit ziegelfarbenen Dachsteinen einzudecken.

Alternativ sind bei der offenen Bauweise auf Neubaugrundstück Nr. 14 bis Nr. 35 Gebäude mit Pultdächern (Dachneigung 10°-20°) zugelassen. Die max. Traufhöhe beträgt hier 6,30 m, die Firsthöhe 9,35 m. Dachgeschosse sind als Vollgeschosse einseitig um mind. 1/3 der Tiefe des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen und sind als Vollgeschosse (siehe Gebäudequerschnitt) zugelassen.

6.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind als Massivgaragen mit Satteldach oder mit begrüntem Flachdach auszuführen. Die Wandhöhe bei Garagen beträgt max. 3,0 m im Mittel.

6.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,30 m über anstehendem Gelände.

6.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- und Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 46° zulässig, wobei die Breite der Gauben 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

6.5 Untergeordnete Anbauten mit Gegengiebel sind zugelassen

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Fliesen sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen sind zugelassen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfleiler, angenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

1.2 Grünverbindungen

Grünverbindung in Ost-West-Richtung

Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Haupterschließungsstraße im Westen und der Freifläche im Osten auf einem 8 Meter breiten Streifen; Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*, Stammumfang 16-18) als Begleitpflanzung. Ausführung des Fuß- und Radwegs (Breite 3 Meter) mit wassergebundener Deckschicht. Die Anschlußflächen werden mit einer mageren Glatthaferwiesensmischung eingesät.

Grünverbindung im Westen des Baugebietes

Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung auf einem 5 Meter breiten Streifen in Ost-West und Nord-Süd Richtung; Obstbaumreihe als Begleitpflanzung. Ausführung mit wassergebundener Deckschicht (Wegbreite 2 Meter). Die Anschlußflächen werden mit einer mageren Glatthaferwiesensmischung eingesät.

2. Freiflächen

2.1 Platzflächen

Entlang der Haupterschließungsstraße werden zwei Plätze als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt und mit Großbäumen, Ahorn- und Lindensolitärs, überstellt: Oberflächengestaltung (Verwendung von Asphalt und Pflasterbelägen) Baumpflanzung (Sicherung der Baumscheiben durch Hochbord oder Poller) Stellplätze (jeweils ca. 16 Stellplätze)

2.2 Freiflächen um Wohnbebauung

Anlage einer Grünfläche mit drei Spielflächen (Ausstattung jeweils überwiegend für 2-6 jährige). Die Freiflächen werden durch Großbäume, Obstgehölze, Strauchpflanzungen und Rasenflächen gestaltet. Den Wohneinheiten im EG werden private Freiflächen zugeordnet (Terrasse mit Umgriff). Für die privat und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen werden überwiegend Gehölze aus der unter Punkt 6. aufgeführten Gehölzliste verwendet.

3. Straßenräume

3.1 Haupterschließung

Pflanzung einer beidseitige Baumreihe mit Linden- und Spitzahornsolitärs (*Acer platanoides*, *Tilia cordata*, Stammumfang 16-18) auf einem 2 Meter breiten Grün- und Parkstreifen (Abstand 15-20 Meter, ca. 19 Bäume) entlang der Haupterschließung.

Ausbildung des Park- und Grünstreifens: Großformatiges Pflaster, Gesamtbreite 2 m, im Bereich der Baumstandorte Aussparung von 12 m² mit Raseneinsaat, Absicherung gegen parkende Autos.

3.2 Erschließung

Pflanzung einer Baumreihe mit Linden- und Spitzahornsolitärs (*Acer platanoides*, *Tilia cordata*, Stammumfang 16-18) auf einem 2 Meter breiten Grün- und Parkstreifen (Abstand 15-20 Meter, ca. 11 Bäume) entlang der Erschließungsstraße. Ausbildung des Park- und Grünstreifens: Großformatiges Pflaster, Gesamtbreite 2 m, im Bereich der Baumstandorte Aussparung von 12 m² mit Raseneinsaat, Absicherung gegen parkende Autos.

3.3 Flurstraße (Hinweis)

Pflanzung einer Baumreihe aus Walnuß- und Obstbäumen (*Juglans regia*, Stammumfang 16-18) entlang der Flurstraße im Bereich eines 5 Meter breiten Grünstreifens (Abstand 15 Meter, ca. 18 Stück) auf der Südseite der Straße.

4. Naturnahe Wasserrückhaltefläche

Anlage einer Wasserrückhaltefläche im Süden entlang des Grabenlaufs vom Rödel-Berg.

Naturnahe Umgestaltung des Grabenlaufs durch Aufweitung des Bachbetts, Öffnung verrohrter Abschnitte und Abrücken von der Steilböschung. Sicherung der Böschung und des Grabenprofils durch Pflanzung von Gehölzsauminitial (Weide, Erle, Esche, Eiche). Anlage von 3 Wasserrückhalteflächen im Talverlauf durch Ausmuldung bis 1.2 m Tiefe.

Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet über einen Grabenlauf (im Norden durch Flurstück 761).

Die Fläche wird der Sukzession überlassen, Mahd wird nach Bedarf durchgeführt. Entfernung nicht standortgerechter Fichtenpflanzungen im Böschungsbereich und Ersatz durch Arten aus der Gehölzliste.

5 Privatgärten

Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, Laubbaum siehe Artenliste) und mindestens 2 Obstgehölzen innerhalb jedes Privatgrundstücks.

Auf die Anpflanzung von fremdländischen Arten, v.a. Koniferen sollte besonders im einsehbaren Ortsrandbereich verzichtet werden.

6. Freiflächengestaltung

Bei geplanten baulichen Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde zusammen mit den Eingabeplänen Freiflächengestaltungspläne mindestens im Maßstab 1:200 vorzulegen (Art.5,8 Abs 1, Art 9 u. 10 BayBO). Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsplan nach Art.6b, BayNatSchG anzufertigen.

7. Gehölzliste

Strauch- und Heckenpflanzen, Gehölzsauminitial

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Rose
Sambucus nigra	Holunder
Salix spec.	Strauchweiden
Salix spec.	Baumweiden
Viburnum opulus	Schneeball

Obstgehölze

Apfel: Bohnapfel, Boskop, Kaiser Wilhelm

Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne

Kirsche: Haumüllers Mitteldicke

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung).

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 S der Gemeinde Neunkirchen a.S. wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates Neunkirchen a.S. vom 1.2. März 1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 1.8. Juli 1997 bekanntgemacht.

Neunkirchen a.S., den 31. Okt. 1997

.....
1. Bürgermeister



~~2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde mit einem Erörterungstermin am durchgeführt. Der Zeitpunkt des Erörterungstermines wurde ortsüblich am bekanntgemacht.~~

~~Neunkirchen a.S., den~~

.....
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4. April 1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Neunkirchen a.S., den 31. Okt. 1997

.....
1. Bürgermeister



4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Neunkirchen a.S. am 25. Juni 1997 beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen a.S., den

.....
1. Bürgermeister



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 28. Juli 1997 bis 29. Aug. 1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 1.8. Juli 1997 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen a.S., den 31. Okt. 1997

.....
1. Bürgermeister



6. Der Gemeinderat Neunkirchen a.S. hat mit Beschluß vom ~~25. Juni 1997~~ ^{29. Okt. 1997} den Bebauungsplan i.d.F.v. ~~25. Juni 1997~~ als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen a.S., den ~~31. Okt. 1997~~

.....
1. Bürgermeister



7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom ~~31. Okt. 1997~~ ^{23. SEP. 1998} gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.

Neunkirchen a.S., den ~~31. Okt. 1997~~ ^{23. SEP. 1998}

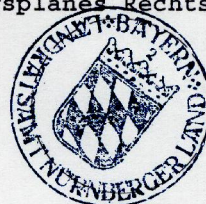
.....
1. Bürgermeister



8. Der, gemäß § 11, Abs.1 BauGB angezeigte, Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Lauf an der Pegnitz, den ~~08. OKT. 1998~~

.....
Dr. Ehmann
Reg. Direktor



9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab ~~23.10.1998~~ ^{23.10.1998} im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am ~~23.10.98~~ bekanntgemacht.

Der 1. Tekturplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5 S, "Östl. des Ottensooser Weges" im Ortsteil Speikern der Gemeinde Neunkirchen a.S. ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Neunkirchen a.S., den ~~23.10.1998~~

.....
1. Bürgermeister



INGENIEURBÜRO
ARCHITEKTURBÜRO
HERGENRÖDER
PARTNERSCHAFT

KOMMUNALER TIEFBAU UND VERMESSUNG
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
INSTANDSETZUNGSPLANUNG

91207 LAUF A.D. PEGNITZ, ROSENSTR.18
RUF 09123/9702-0 FAX 09123/9702-50

PROJEKT:

BAULEITPLANUNG GEMEINDE NEUNKIRCHEN AM SAND
"BAUGEBIET ÖSTL. DES OTTENSOOSER WEGES"

TEKTURPLAN NR. 1

MASSTAB

1:1000

LAUF A.D. PEGNITZ, 12.3.97

PLAN-NR.

BEARBEITET

vh

GEÄNDERT

STANDORT UMFORMERSTATION
25.6.1997

.....
V. Hergenröder