

"AM BAUMGARTEN" IN KERSBA

ZEICHENERKLÄRUNG

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

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
(Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß)

II(I+D) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
(nur Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß)

0.3 Grundflächenzahl

0.6 Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

○△ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser

○△ Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser

— Baugrenze

—•—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD / ↔ Satteldach / Hauptfirstrichtung zwingend

max. 11 00 m Maximale Hausbreite in Metern

①
WO

Maximale Anzahl der Wohneinheiten

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

maximale Hausbreite in Metern
maximale Anzahl der Wohneinheiten

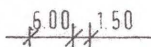
VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

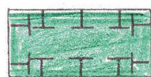


Verbindlicher Querschnitt in m

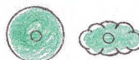
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN



Private Grünfläche



Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege
(Biotopfläche)



Anpflanzen von Großbäumen / Anpflanzen von Sträuchern



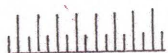
Anpflanzen von Obstgehölzen (Höchstämmen)



Öffentlich / Privat



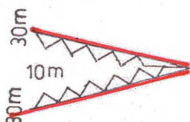
Erhalt von Bäumen / Strauchgruppen

SONSTIGES

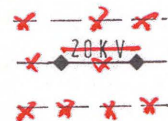
Böschungen



Flächen für Garagen und deren Zufahrten



Sichtflächen

~~Hochspannungs-Freileitung FÜW 20 KV mit Schutzstreifen~~

B) H I N W E I S E



Vorgeschlagene Grundstückseinteilung



Bezeichnung der Neubaugrundstücke



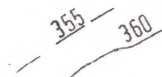
Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper



Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern



Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude



Höhenschichtlinien

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Dorfgebiet" im Sinne § 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte Grundflächen-zahl GRZ = 0,3 und der Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoßzahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücks-größen im Einzelfall geringere Werte ergeben. Je Einzelhaus und je Doppelhaus-hälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise

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

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im "Dorfgebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Bau-gebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und

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

5. Stellplätze und Garagen

Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperr-vorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und in glei-cher Bauart aneinander zu bauen.

6. Baugestaltung

6.1 Es sind sind Einzelhäuser/Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen II (I+D) und einer max. Traufhöhe von 3,70 m zugelassen. Die vorgeschriebenen Sattel-dächer müssen von 46° bis 52° Dachneigung ausgeführt werden und sind mit zie-gelfarbenen Dachsteinen einzudecken. Die maximal zulässige Hausbreite (Ort-gangseite) beträgt bei allen Gebäuden 11,00m. Bei Doppelhäusern beträgt die Gesamtlänge max. 15,00 m (2 mal 7,50m).

Außerdem sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen II und einer max. Traufhöhe von 6,50 m zugelassen. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 30° bis 38° Dachneigung ausgeführt werden und sind mit ziegelfarbenen Dachsteinen ein-zudecken.

6.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen müssen sich den Wohngebäuden deutlich unterordnen und sind mit Satteldach zu errichten.

N A. S. - LANDKREIS NÜRNBERG

6.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

6.4 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang sind unzulässig. Der Ortgangüberstand darf max. 20 cm betragen, der Traufüberstand 40 cm.

6.5 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur bei Gebäuden I+D zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Gegengiebel sind zugelassen

6.6 Krüppelwalmdächer sind für Gebäude, Garagen und Nebenanlagen nicht 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, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien 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 (senkrechte Lattung) auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfleiler, ausgenommen 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.

9. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

10. Private Grünflächen

Die Obstwiesen am nördlichen Rand des Baugebietes sind in ihrer Eigenart als Streuobstwiese zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ebenso ist die, im Geltungsbereich liegende, Biotopfläche Nr. B 186 zu erhalten und zu pflegen.

Auf fremdländische Gattungen und Koniferen ist bei der Gartengestaltung unbedingt zu verzichten.

11. Baumpflanzungen

11.1 Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) innerhalb jedes Privatgrundstückes.

11.2 Pflanzung einer Baumreihe aus Obstgehölzen (siehe Artenliste Obstgehölze) am westlichen Rand des Baugebietes.

12. Freiflächengestaltung

Bei geplanten baulichen Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabeplänen Angaben zur Freiflächengestaltung mindestens im Maßstab 1:200 vorzulegen. Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsplan nach Art. 6 b Bayer. Naturschutzgesetz anzufertigen.

13. Gehölzlisten

13.1 Strauch - und Heckenpflanzen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

13.2 Obstgehölze

Apfel: Bohnapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm

Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne,

Kirsche: Haumüllers Mitteldicke

14. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bei Pflanzmaßnahmen ist außerdem darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie von den Versorgungsleitungen des Stromversorgungsunternehmens gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen von den Versorgungsträgern einzubauen.

RGER LAND

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

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 K wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates Neunkirchen a.S. vom 15.2.1995 und 11.9.1996 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 10.3.1995 und 20.10.1996 bekanntgemacht.

Neunkirchen a.S., 20.9.1996

.....
1. Bürgermeister



2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde mit einem Erörterungstermin am 25.11.1996 und ortsüblicher Bekanntmachung am 8.11.1996 durchgeführt.

Neunkirchen a.S., 2.12.1996

.....
1. Bürgermeister



3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.9.1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Neunkirchen a.S., 18.9.1997

.....
1. Bürgermeister



4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Neunkirchen a.S. am 10.9.1997 beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen a.S., 18.9.1997

.....
1. Bürgermeister



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 30.9.1997 bis 31.10.1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 18.9.1997 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen a.S., 3.11.1997

Johann
.....
1. Bürgermeister



6. Der Gemeinderat Neunkirchen a.S. hat mit Beschluß vom 10.12.1997 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen a.S., 11.12.1997

Johann
.....
1. Bürgermeister



7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom **13. Okt. 1998** gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.

Neunkirchen a.S., **13. Okt. 1998**;

Johann
.....
1. Bürgermeister

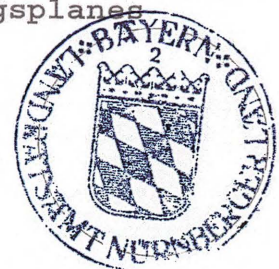


8. Der, gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigte, Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

29. Okt. 1998

Lauf a.d. Pegnitz,

Ch...
.....
Dr. Ehmann
Reg. Direktor



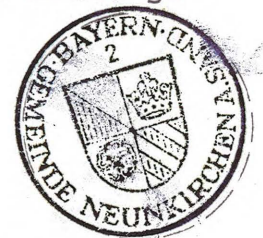
9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab **13. Nov. 1998** im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am **13. Nov. 1998** bekanntgemacht.

Der Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 2 K, "Am Baumgarten", Gemeindeteil Kersbach, der Gemeinde Neunkirchen ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

13. Nov. 1998

Neunkirchen a.S.,

Johann
.....
1. Bürgermeister



INGENIEURBÜRO
ARCHITEKTURBÜRO
HERGENRÖDER

KOMMUNALER TIEFBAU UND VERMESSUNG
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
INSTANDSETZUNGSPLANUNG

PARTNERSCHAFT

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

PROJEKT:

Bauleitplanung Gemeinde Neunkirchen a. S.
Baugebiet "Baumgarten" in Kersbach

2. Tektur, Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2 K

MASSTAB

1:1000

LAUF A.D. PEGNITZ, 30.07.1997

PLAN-NR.

1

BEARBEITET

vh

GEÄNDERT

10.09.1997 / 10.12.1997

