

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- ▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
◆◆◆◆◆ Bauabschnittsgrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
+D Dachgeschoß als Vollgeschoß
0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschößflächenzahl
●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEBÄUDEQUERSCHNITT

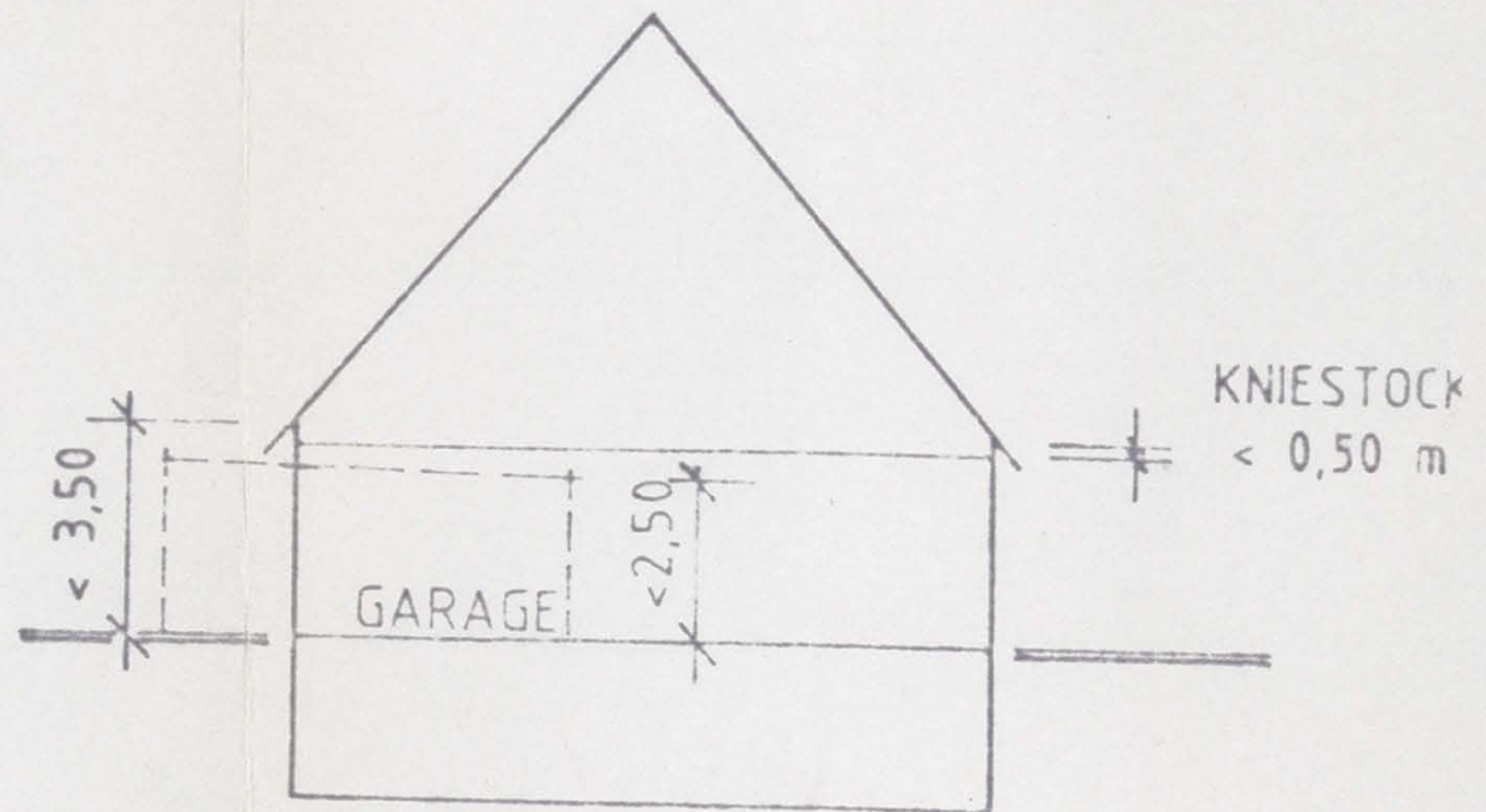
ZWEI VOLLGESCHOSSE
(ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS)

DACHNEIGUNG 48°-52°

MAXIMALE TRAUFHÖHE 3,50 m

MAXIMALER KNIESTOCK 0,50 m

DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFE < 0,40 m
ORTGANG < 0,20 m



BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

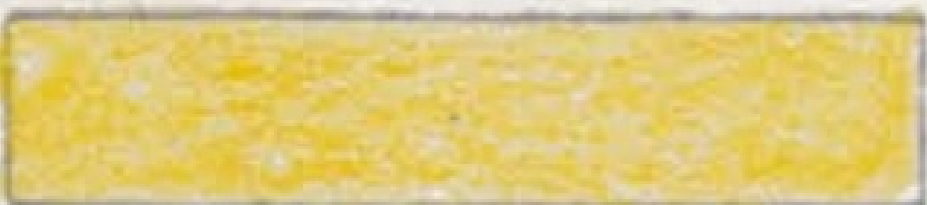

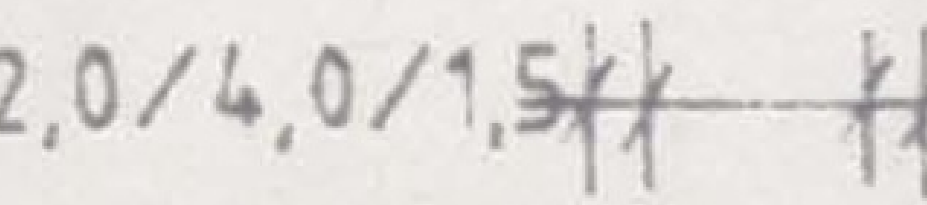


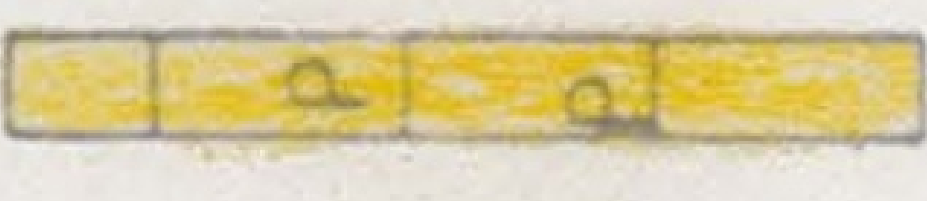
- Offene Bauweise, nur mit Einzelhäusern
— Baulinie
— Baugrenze
SD / ↔ Satteldach / Hauptfirstrichtung zwingend
TH 3,5m Maximale Traufhöhe in Metern (ab OK bergseitigem Gelände)

NUTZUNGSSCHABLONE


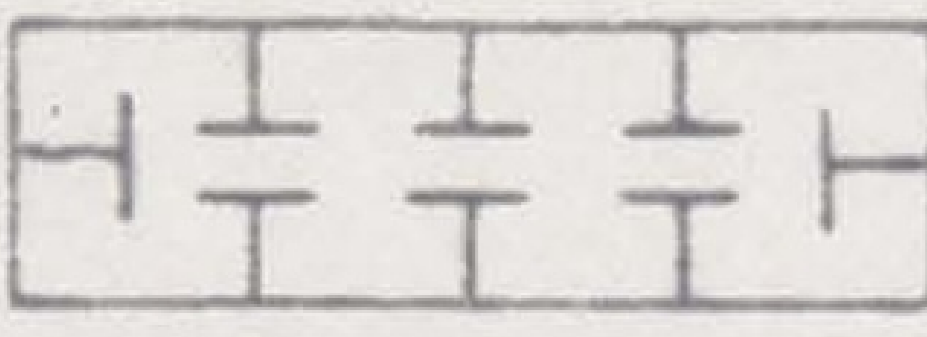
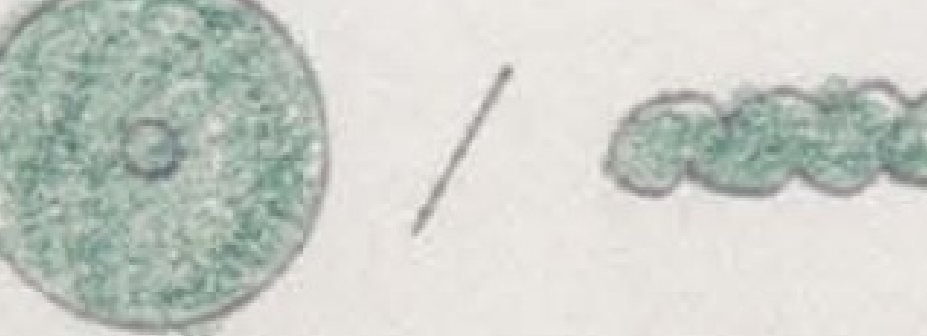



Art des Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

maximale Traufhöhe in Metern


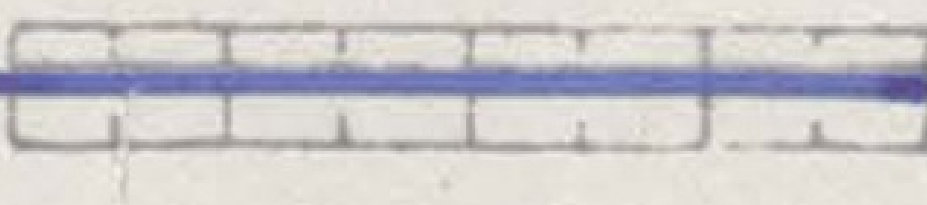
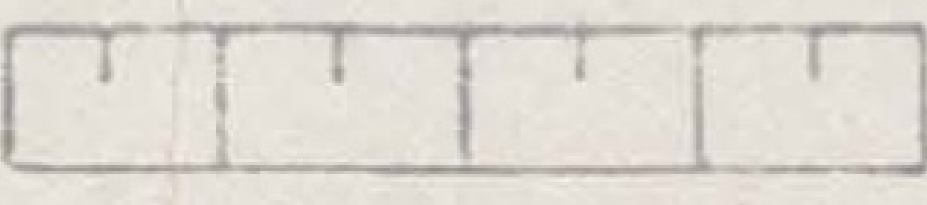




VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verbindlicher Querschnitt in m
-  Ausweichstreifen (mit Schotterrasen befestigt)
-  Wendeanlage nach EAB 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) mit TYP-Bezeichnung
-  Ruhender Verkehr




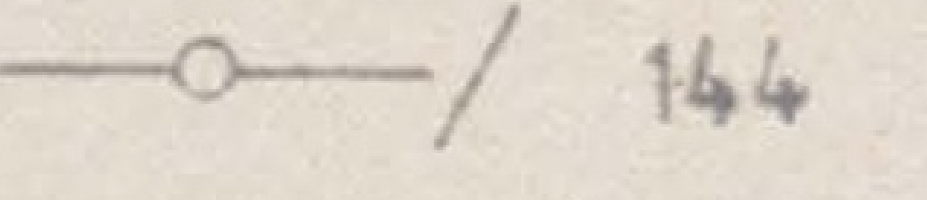
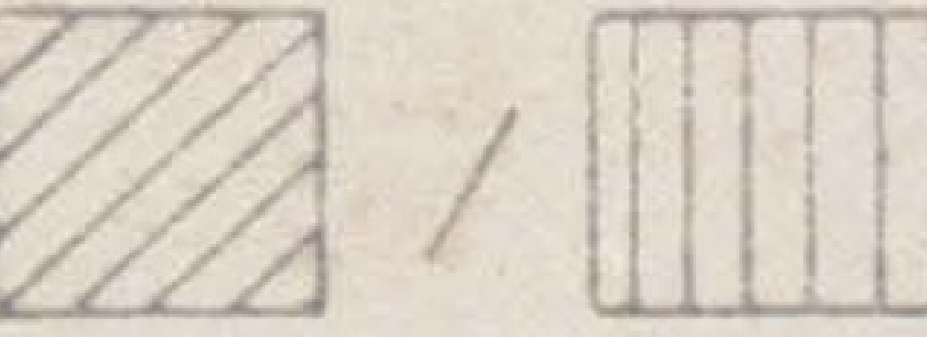
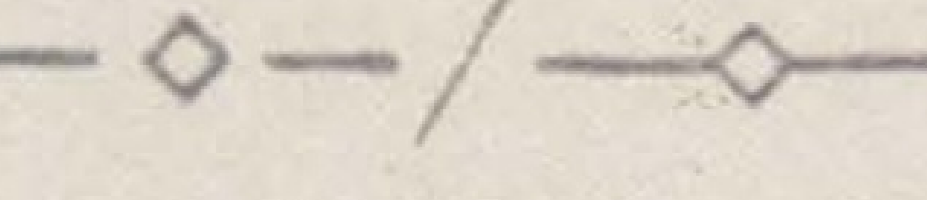
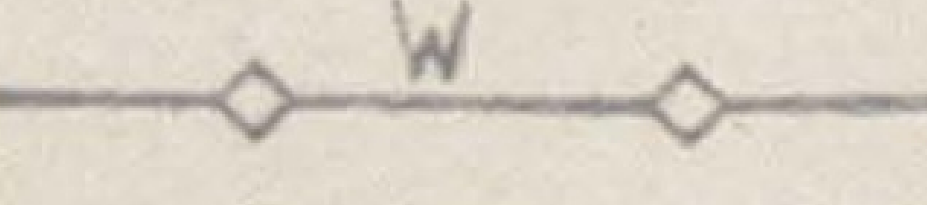
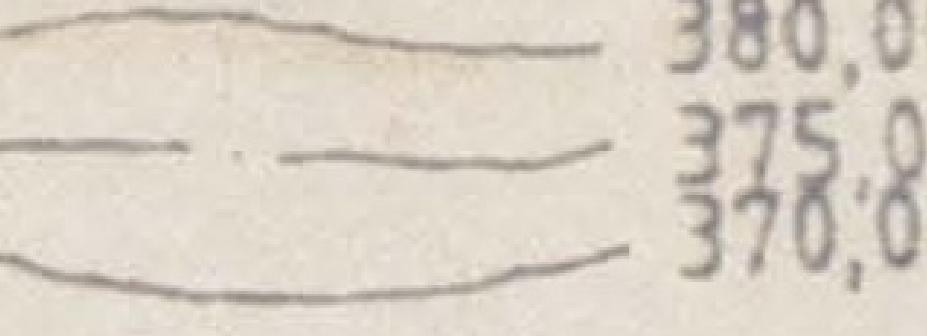

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Öffentliche Grünfläche
Art der Bepflanzung nach Satzung B 1.1 und B 1.2
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
-  Anpflanzen von Großbäumen / Anpflanzen von Sträuchern
-  Anpflanzen von Obstgehölzen (Höchstämmen) Öffentlich/Privat
-  Vorhandene Strauchpflanzung
-  Erhalt von Bäumen

SONSTIGES

-  Fließgewässer
-  Offener Graben
-  Böschungen
-  Flächen für Garagen und deren Zufahrten
-  Trafostation
-  Sichtflächen (siehe Satzung A 9)
-  Hochspannungs-Freileitung mit Schutzzone

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
-  Abwasserleitung Planung / Bestand
-  Wasserleitung Bestand
-  Höhenschichtlinien
-  Landschaftsschutzgebietsgrenze

WEITERE FESTSETZUNGEN

A BAULICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 und "Mischgebiet" im Sinne §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte Grundflächenzahl GRZ = 0,3 und der Geschößflächenzahl GFZ = 0,6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschößzahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzelhäusern 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" und "Mischgebiet" 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 unterordnen. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

Im Bauabschnitt I dürfen keine Nebenanlagen an den westlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

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 Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und in gleicher Bauart aneinander zu bauen.

6. Baugestaltung

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I+D) und einer max. Traufhöhe von 3,50 m (in der Mitte des Gebäudes gemessen) zugelassen. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 48° bis 52° Dachneigung ausgeführt werden und sind mit ziegelfarbenen Dachsteinen einzudecken.

6.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind für die Grundstücke 8 bis 12 in leichter Holzkonstruktion auszuführen und müssen sich den Wohngebäuden deutlich unterordnen. Alle anderen Garagen können in Massivbauweise mit Satteldach ausgeführt werden. Die Traufhöhe bei Garagen beträgt maximal 2,50 m.

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 zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind 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 können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, 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. Realisierung der Bauabschnitte

Der Bauabschnitt II ist erst dann zu realisieren, wenn der Bauabschnitt I mit mindestens vier Wohngebäuden bebaut ist.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Grünfläche im Anschluß an den Bachlauf

Einsaat der ehemaligen Ackerfläche mit einer mageren Glatthaferwiesenmischung, Mahd der Fläche zweimal jährlich, keine Düngung. Erhalt des Gehölz- (Erlen, Weiden) und Hochstaudensaumes entlang des Bachlaufs. Pflegehinweis: Gehölze in Abständen auf den Stock setzen.

Der Übergang von den privaten Hausgärten zur öffentlichen Grünfläche ist freizuhalten

1.2 Grünfläche am östlichen Rand des Baugebietes

Einsaat der ehemaligen Ackerfläche mit einer mageren Glatthafermischung, Mahd der Fläche zweimal jährlich, keine Düngung. Überstellen der Wiesenflächen mit Obstbaumhochstämmen. Siehe Artenliste Obstgehölze

2. Heckenpflanzungen

Anlage einer viereihigen Heckenpflanzung (auf fremdländische Arten und Koniferen ist zu verzichten) am nördlichen Rand des Baugebietes im Abschnitt der angrenzenden Grundstücke sowie zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt im Bereich der entstehenden Böschung. Siehe Artenliste Strauch- und Heckenpflanzung.

3. Baumpflanzungen

3.1 Pflanzung einer Baumreihe aus Feldahorn (*Acer campestre*, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) entlang der Erschließungsstraßen im Bereich des Grünstreifens bzw. des Grabenlaufs mit Erhalt des vorhandenen Bewuchses.

3.2 Pflanzung von drei markanten Großbäumen (Spitzahorn, *Acer platanoides*, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm) an den Endpunkten der Erschließungsstraßen am Rande des Baugebietes.

3.3 Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) innerhalb jedes Privatgrundstückes. Auf fremdländische Gattungen und Koniferen ist bei der Gartengestaltung zu verzichten.

4. Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

4.1 Erschließungsstraße Bauabschnitt I (Weiterführung Felsenstraße)

Ausbildung der Parkflächen: Großformatiges Pflaster mit Rasenansaat, Gesamtbreite 2,0 m. Ausbildung des Mehrzweckstreifens: Großformatiges Pflaster mit Rasenansaat, Gesamtbreite 1,5 m.

4.2 Erschließungsstraße Bauabschnitt II

Ausbildung des Mehrzweckstreifens sowie der Parkflächen: Großformatiges Pflaster mit Rasenansaat, Gesamtbreite 2,0 m. Ausbildung des Ausweichstreifens: Schotterrasen, Gesamtbreite 1,5 m.

5. Freiflächengestaltung

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

6. Gehölzlisten

6.1 Strauch - und Heckenpflanzen

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

6.2 Obstgehölze

Apfel: Bohnapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm
Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne,
Kirsche: Haumüllers Mitteldicke

7. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

8. Baumaterialien auf privaten Flächen

Zufahrten zu Garagen sollen nicht versiegelt werden.

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

VERFAHRENSHINWEISE :

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3K wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom *14.02.1990* eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am *10.01.1991* bekanntgemacht.

Neunkirchen am Sand, **15. Mai 1991**

Wolfram
.....
1. Bürgermeister



2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2, Abs. 1 BauGB wurde am *21.01.1991* mit einem Erörterungstermin durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich am *10.01.1991* bekanntgemacht.

Neunkirchen am Sand, **15. Mai 1991**

Wolfram
.....
1. Bürgermeister



3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem § 2, Abs.5 BauGB mit Schreiben vom *15.05.1991* aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Neunkirchen am Sand, **15. Mai 1991**

Wolfram
.....
1. Bürgermeister



4. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 24.04.1991 beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen am Sand, 15. Mai 1991

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister



5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 1. Juli bis 1. Juli 1991 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 17.05.1991 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen am Sand, 15. Mai 1991

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister



6. Der Gemeinderat Neunkirchen am Sand hat mit Beschluß vom 11. März 1992 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen am Sand, 16. März 1992

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister



7. Dem Landratsamt Nürnberger Land, wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 26. Mai 1992 gemäß § 11, Abs. 1 BauGB zur Anzeige vorgelegt.

Neunkirchen am Sand, 8. Sep. 1992

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister



8. Der von der Gemeinde Neunkirchen am Sand gemäß § 11, Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d. Pegnitz gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt worden sind.

Lauf a.d. Pegnitz, 17. AUG. 1992

[Handwritten signature]
.....
Bez. Rat



9. Der Bebauungsplan Nr. 3K mit Begründung liegt ab dem **14. Sep. 1992** im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen am Sand gemäß § 12 BauGB während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Der Bebauungsplan Nr. 3K, "Felsenstraße" im Ortsteil Kersbach der Gemeinde Neunkirchen am Sand ist damit gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Neunkirchen am Sand, **-8. Sep. 1992**

Carlohan
.....
1. Bürgermeister



INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRUCKENBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG

3560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
RUF 0 91 23 - 43 89

PROJEKT

BAULEITPLANUNG GEMEINDE NEUNKIRCHEN AM SAND
BAUGEBIET "FELSENSTRASSE" IM OT KERSBACH

BEBAUUNG- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 3K

MASSTAB	1 : 1000	LAUF A. D. PEGNITZ. 14.1.1991
PLAN-NR.		
BEARBEITET	vh	
GEANDERT	7.1.1992 vh	



PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN__ÖKOLOGEN_FREIRAUMPLANER
B. ALBERT-HORN__W. GEIM__D. JUNGE__R. RAAB
KAULBACHPLATZ 5__8500 NÜRNBERG 10__TEL. 0911-364880

Nr. M. 1:1000 Bearb. R. RAAB Dat. 14.1.91 U.

Gez. /Erg.