

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
MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet, altengerechte Wohnanlage mit Pflegestation
GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III (II+D)	Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
IV (III+D)	Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
III	Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß als Vollgeschoß
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
●—●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



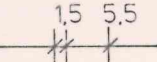
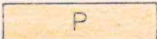
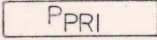


BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

○	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
SD/FD	Satteldach/Flachdach

NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERKEHRSFLÄCHEN

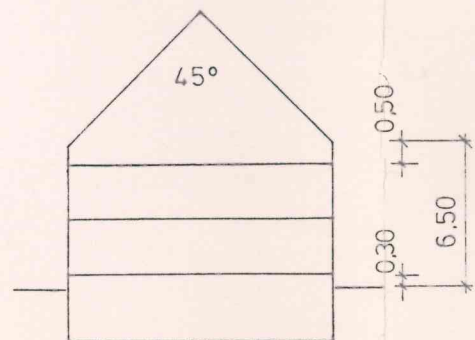
-  Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verbindlicher Querschnitt in m
-  Ruhender Verkehr - Stellplätze
-  Private Parkflächen
-  Fußweg
-  Grunddienstbarkeit (Gehrecht)

GEBÄUDEQUERSCHNITTE

MI

Drei Vollgeschosse (III+D)

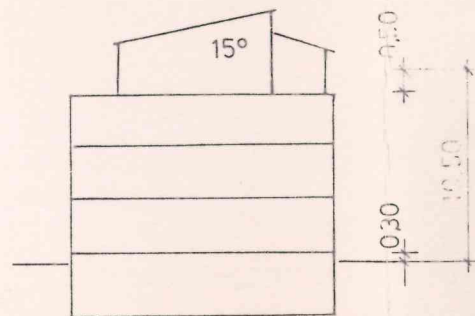
Satteldach
 Dachneigung 45 °
 Traufhöhe 6,50 m
 Kniestock 0,50 m max.
 Sockelhöhe 0,30 m max. im Mittel



SO

Vier Vollgeschosse (III+D)

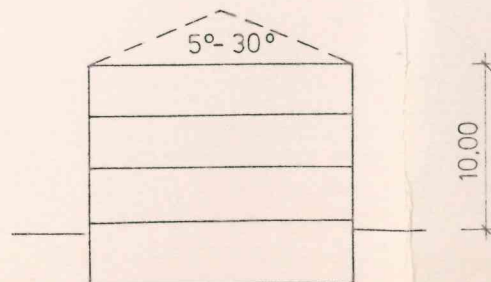
Satteldach/Pulldach
 Dachneigung 15 °
 Traufhöhe 10,50 m
 Kniestock 0,50 m max. bei Satteldach
 Sockelhöhe 0,30 m max. im Mittel



GEE

Drei Vollgeschosse (III)

Flachdach
 Satteldach 5°-30°
 Traufhöhe 10,00 m



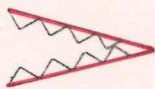
BEBAUUNGSPLAN NR. 10

GEMEINDE NEUNKIRCHEN

SONSTIGES

TG

Tiefgarageneinfahrt



Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)



Umformerstation (Bestand)

Lw''

Flächenbezogener Schalleistungspegel

GRÜNORDNUNG



Öffentliche Grünflächen



Private Grün-/Freifläche



Gehölzbestände als Öffentliche Grünflächen
Bestand und Neupflanzung



Markante Großbäume (Erhaltung)



Laubbäume



Obstbäume



Anpflanzen von Großbäumen



Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen



Gehölzpflanzungen



Sukzessionsflächen

B) H I N W E I S E



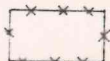
Geplante Gebäude

— / 67

Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern



Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude



Abbruch von vorhandenen Gebäuden

Abwasserleitung - Planung / Bestand

WEITERE FESTSETZUNGEN

A BAULICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Mischgebiet" im Sinne § 6, "Sonstiges Sondergebiet" im Sinne des § 11 und "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" im Sinne des § 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Oktober 1990.

Im Mischgebiet ist Nachtarbeit ausgeschlossen. Für das "Sonstige Sondergebiet" ist ein Seniorenwohnheim angeschlossener Pflegestation festgesetzt. Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" sind nur nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ), soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoßzahl und überbaubare Fläche sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Es gilt die offene und die besondere Bauweise nach §22, Absatz 2 und Absatz 4 BauNVO, auf den jeweils festgesetzten Flächen.

Bei der besonderen Bauweise entfällt die Längenbegrenzung von 50,0 m für Gebäude und der nach der BayBO einzuhaltende Grenzabstand zur südlichen Grenze. Die Grenzabstände zu den anderen Grenzen sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen

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

- a) dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebietes entsprechen oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müllboxen und Wertstoffcontainer sind in eigenen Gebäuden unterzubringen oder in den Hauptgebäuden zu integrieren.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Vor Garagen, Stellplätzen und Tiefgarageneinfahrten 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.

Tiefgarageneinfahrten sind zu überbauen bzw. zu überdachen. Die Oberkante der Tiefgaragen muß einschließlich Überdeckung unter der Erdgeschoßoberkante der angrenzenden Gebäude liegen.

" AREAL LÄMMERZAHL "

AM SAND

6. Baugestaltung

6.1 Mischgebiet MI

Zugelassen sind maximal drei Vollgeschosse III mit Satteldach (zwei Vollgeschosse und ein zum Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß II+D). Die maximalen Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten darf.

6.2 Sondergebiet SO

Zugelassen sind maximal vier Vollgeschosse IV mit Satteldach oder Pultdach (drei Vollgeschosse und ein zum Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß III+D). Die maximale Traufhöhe beträgt 10,50 m. Es ist eine Dachneigung 15° festgesetzt.

6.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

Zugelassen sind maximal drei Vollgeschosse III mit Flachdach oder mit Satteldach. Die maximale Traufhöhe beträgt 10,00 m. Bei Satteldächern ist eine Neigung von 5° bis 30° zugelassen.

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten oder Fliesen sind ausgeschlossen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Zäune auszuführen.

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

9. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen 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. Immissionsschutz

10.1 Zur Gewährleistung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte "tags" und "nachts" an den nächstgelegenen Immissionspunkten im Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet ist für die Schlosserei Rupprecht Fl. Nr.

tags 60 dB(AT)/ m² als Maximalwert festgesetzt. Der Nachtbetrieb ist ausgeschlossen.

10.2 Bei Errichtung von PKW-Stellplätzen entlang der Südfassade der geplanten Seniorenwohnanlage sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- zum nächstgelegenen Schlafzimmerfenster der Seniorenwohnanlage mind. 4,00 m
- zum Schlafzimmerfenster des Wohnhauses Fl.Nr. 72/15 mind. 25,00 m

10.3 Die detaillierte schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der PKW-Stellplätze und der Tiefgarage ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn vorzulegen.

10.4 Auf der Fl.Nr. 67 (Seniorenwohnanlage) ist eine lärmschutzgrundrißorientierte Gebäudeanordnung vorzusehen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

Fassadenseite	Geschoß	Raumnutzung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. result. bew. Schalldämmmaß R _{w, res} in dB(A)
Süden	EG bis 2. OG	Schlafräum	68	46
		Wohnraum tags/ Praxis/Büro	68	36
		Läden	68	26
Westen	EG bis 2. OG	Schlafräum	64 - 66	42 - 44
		Wohnraum tags/ Praxis/Büro	64 - 66	32 - 34
		Läden	64 - 66	22 - 24
Westen	EG bis 2. OG	Schlafräum	60 - 64	38 - 42
		Wohnraum tags/ Praxis/Büro	60 - 64	28 - 32
		Läden	60 - 64	18 - 22
Innenhof	DG	Schlafräum	bis 55	bis 33
		Wohnraum tags/ Praxis/Büro	bis 55	bis 23

Für an der Süd- und Westseite gelegene Aufenthaltsräume ist die Anordnung einer schalltechnisch wirkungsvollen Wintergartenverglasung vorzusehen.

Der Wintergartenvorbau muß folgenden Mindestaufbau aufweisen:

- bauakustisch erforderliche Glasdicke = 6,0 mm
- offenbare Elemente
- außenliegender sommerlicher Wärmeschutz
- natürliche Belüftung von unten nach oben

Für Räume mit dieser Wintergartenkonstruktion sind keine weiteren schalltechnischen Anforderungen zu stellen.

10.5 In dem GE_E-Gebiet sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Jegliche Nachtarbeit ist unzulässig. Mit jedem Bauantrag ist ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 26 BImSchG vorzulegen, woraus hervorgehen muß, daß in der Nachbarschaft die zulässigen Immissionswerte der TA-Lärm eingehalten werden.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

Die Restfläche im Westen der Bahnhofstraße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie wird mit Großbäumen überstellt, mit Strauchpflanzungen gefaßt und mit einer Sitzbank ausgestattet.

Die Böschungsflächen im Süden und Westen werden als öffentliche Flächen ausgewiesen. Eine Bepflanzung mit Großbäumen wird entlang der Bahnhofstraße durchgeführt, die Böschungsflächen werden abschnittsweise mit Stäuchern bepflanzt und der Sukzession überlassen.

2. Bahnhofstraße

Straßenquerschnitt:

1.5 m	5.5 m	2.0 m	1.5 m
Gehweg	Strasse	Grünstreifen	Gehweg

Im Bereich des Fußgängerüberweges wird die Straßenbreite auf 4 Meter reduziert. Auf der Nordseite wird im Anschluß an die Straßenfläche ein 2 Meter breiter Pflanzstreifen mit Großbaumpflanzung und einer Unterpflanzung aus Bodendeckern angelegt.

3. Freiflächen um Sondergebiet

Fußwegeverbindung

An der Westseite des Sondergebietes verläuft eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Der Wege wird mit 4 Großbäumen, mit begleitender Gehölzpflanzung, überstellt.

Straßenfronten

Die nördliche und südliche Straßenfront des Gebäudes wird durch die Anpflanzung von 10 Großbäumen gestaltet.

Freiflächen

Die Freiflächen in Gemeinschaftseigentum im Bereich des Innenhofes werden durch kleinkronige Bäume (mindestes 14 Stück), Strauchpflanzungen und Rasenflächen gestaltet. Eine intensive Bepflanzung über der Tiefgarage wird durch eine mindestens 0.4 m starke Substratauflage (bei Bäumen mindestens 0.8 m durch Aufschüttungen) ermöglicht.

4. Freifläche um Gewerbegebiet

Die Stellplätze im Bereich der Gewerbefläche werden mit 3 Großbäumen überstellt. Eine Fasadenbegrünung ist vorzunehmen.

5. Freiflächengestaltung

Bei geplanten baulichen Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabeplänen Freiflächengestaltungspläne mindestens im Maßstab 1 : 200 (Art.5, Art.8 Abs. 1, Art.9 und 10 BayBO) vorzulegen.

6. Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnes 'Briotii'	Rotblütige Roßkastanie

Pflanzgrößen: Stammumfang 16-18 cm

Sträucher

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus communis	Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Bodendecker

Hedera helix	Efeu
Geranium endressii	Storchschnabel
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa rugosa repens alba	

7. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2.5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen der Stromversorgung Neunkirchen GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlage der Versorgungsträger erforderlich.

8. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Überläufe der Sickerschächte können an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

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

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Neunkirchen a.S. wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates Neunkirchen a.S. vom 22.4.1993 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 24.4.1993 bekanntgemacht.

Neunkirchen a.S., den **18. Feb. 1994**

Handwritten signature



.....
1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde vom 28.2.1994 bis 28.3.1994 und mit einem Erörterungstermin am 3.3.1994 durchgeführt. Der Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und des Erörterungstermines wurde ortsüblich am 18.2.1994 bekanntgemacht.

Neunkirchen a.S., den **18. Feb. 1994**

Handwritten signature



.....
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 8.8.1994 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Neunkirchen a.S., den **10. Aug. 1994**

Handwritten signature



.....
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Neunkirchen a.S. am ~~7.12.1994~~ **21. Dez. 1994** beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen a.S., den **22. Dez. 1994**

Handwritten signature



.....
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Abs.2 BauGB vom 7.12.1994 bis 16.1.1995 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am ~~21. Dez. 1994~~ **5. Jan. 1995** bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen a.S., den **5. Jan. 1995**

Handwritten signature



.....
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Neunkirchen a.S. hat mit Beschluß vom ~~21.3.1995~~ **16. Mai 1995** den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen a.S., den **1. Juni 1995**

Handwritten signature



.....
1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben

Neunkirchen a.S., den **1. Juni 1995**

.....
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 **17. Juli 1995**

.....
Donner
Donner RR 27.
28. Juli 1995

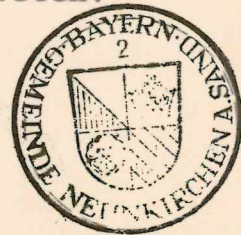


9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am **28. Juli 1995** bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 10N, "Areal Lämmerzahl" der Gemeinde Neunkirchen a.S. ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Neunkirchen a.S., den **28. Juli 1995**

.....
Donner
1. Bürgermeister



PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN_ÖKOLOGEN_FREIRAUMPLANER
B. ALBERT-HORN_W. GEIM_D. JUNGE
RENNWEG 60-62_90489 NÜRNBERG_TEL. 0911-537744

Nr. M. 1:1000 Bearb. ALBERT-HORN Dat. U.

**INGENIEURBÜRO
HERGENRÖDER**

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG

91207 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
RUF 0 91 23 - 43 89

PROJEKT

**BAULEITPLANUNG GEMEINDE NEUNKIRCHEN AM
SAND „AREAL LÄMMERZAHL“**

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 N

MASSTAB	1:1000	LAUF A D PEGNITZ 10.5.1994 <i>V. Hergenroder</i>
PLAN-NR.		
BEARBEITET	vh	
GEÄNDERT	7.12.94 DACHNEIGUNG/GRZ 50 21.3.95 ZUFAHRT FL. NR 67/6	