ZEICHENERKLÄRUNG

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

Nr. 5 S, Tekur 2

(1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III (II+D) Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß

II (I+D) Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß

II Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß
Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß

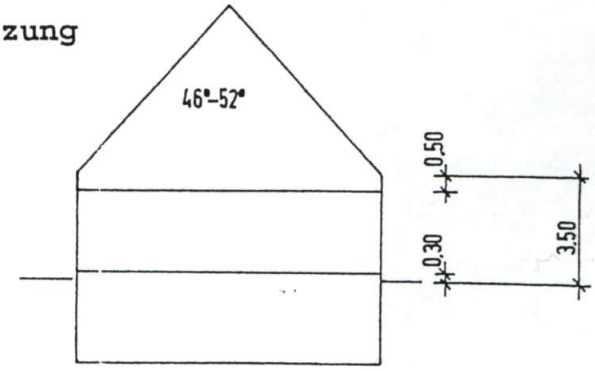
0,3/ 0,4 Grundflächenzahl

0,6/ 0,8 Geschoßflächenzahl

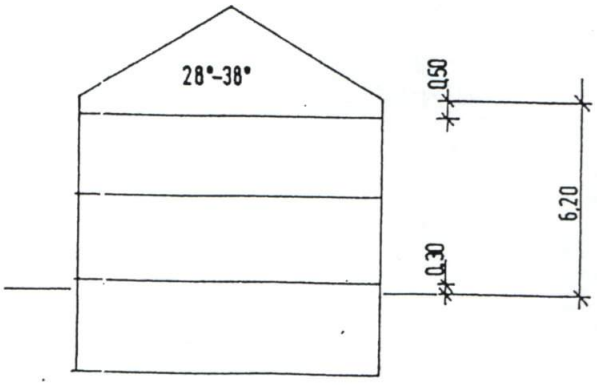
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEBÄUDEQUERSCHNITTE

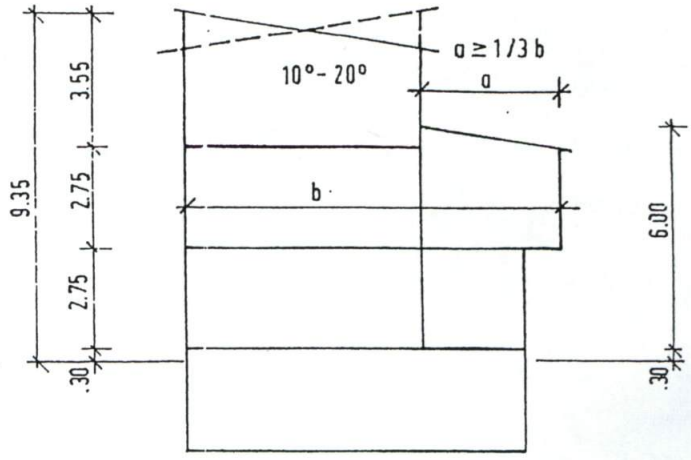
Zwei Vollgeschosse II (I+D)
Satteldach 46°-52°
Traufhöhe 3,50 m
Kniestock 0,50 m
Sockelhöhe 0,30 m



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



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



BAUWEISE,- LINIEN,- GRENZEN,- GESTALTUNG

O	Offene Bauweise
O E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
O H	Offene Bauweise, nur **Hausgruppen**
O ED	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
—·—·—	Baulinie
— — · —	Baugrenze
SD	Satteldach
PD	Pultdach
↔	Hauptfirstrichtung zwingend
✚	Firstrichtung wählbar

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Traufhöhe in Metern, bezogen auf Oberkante Gelände in Hausmitte

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün

Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

20 20 5,5 20 Verbindlicher Querschnitt in m

P Ruhender Verkehr - Stellplätze

F/R Fußweg/Radweg

ST Stellplätze

SONSTIGES

Flächen für Garagen und Nebengebäude

FÜW-Freileitung 20 kV mit Schutzzone

30m 3m 30m Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)

Geplante Umformerstation

M 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 offentlich

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

350
345
340
Höhenschichtlinien

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

A BAULICHE FESTSETZUNGEN

5

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 Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die Grundflächenzahl GRZ und für die Geschoßflächenzahl GFZ, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoßzahl 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 Neubaugrundsück 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 daruterliegenden 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, 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. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes oder der Stromversorgung Neunkirchen GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen von den Versorgungsträgern herzustellen.

11. Abstandflächen

Bei der Bebauung der Neubaugrundstücke Nr. 14 bis Nr. 35 ist der Gesamtlageplan mit Angabe von Grenzabständen vom November 1995, Büro ABS Speikern maßgeblich. Dieser Gesamtlageplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sind aufgrund der Gebäudehöhen (siehe Gebäudequerschnitt) und der Gebäudeabstände zu den Grundstücksgrenzen Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen zulässig.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Waldbestand mit vorgelagerter Wiesenfläche
Erhaltung des Waldbestandes und mittelfristiger Umbau in einen Laubmischbestand. Entwicklung einer Waldrandzone im Westen durch Sukzession auf einem ca. 7 Meter breiten Fläche entlang des Traufs.
Anlage einer mageren Glatthaferwiese zwischen der Waldfläche und der Wohnbebauung im Westen, Mahd zweimal jährlich, keine Düngung. Hainartige Überstellung der Wiesenflächen im Norden und Süden mit Eichensolitärs (Quercus robur, Stammumfang 16-18). Gestaltung je einer Spielfläche für 2-6 jährige und 6-12 jährige im Süden.
Offenhalten der Wiesenfläche im zentralen Bereich als Ballspielfläche
Pflanzung von Obstbäumen und Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen im Westen zur Ortsrandgestaltung.
Heckenpflanzung im Böschungsbereich zum angrenzenden Flurweg.

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 Glatthaferwiesenmischung 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 Glatthaferwiesenmischung 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 15-2o 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
Planzung 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.

8

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 min-destens im Maßstab 1:2oo vorzulegen (Art.5,8 Abs 1, Art 9 u. 1o 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 2. 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 25. März 1998 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 9. April 1998 bekanntgemacht.

Neunkirchen a.S., den 26.02.1999

.....
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 9. April 1998 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Neunkirchen a.S., den 26.02.1999

.....
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Neunkirchen a.S. am 25. März 1998 beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen a.S., den 26.02.1999

.....
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Abs.2 BauGB vom 17. April 1998 bis 19. Mai 1998 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 9. April 1998 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen a.S., den 26.02.1999

.....
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Neunkirchen a.S. hat mit Beschluß vom 5. Aug. 1998 den Bebauungsplan i.d.F.v. 25. März 1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen a.S., den 26.02.1999

.....
1. Bürgermeister

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

Neunkirchen a.S., den .....

.....
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 .....

.....

9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 26.02.1999 im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am 26.02.1999 bekanntgemacht.

Der 2. 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 26.02.1999

.....
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. 2

MASSTAB	1:1000	LAUF A.D. PEGNITZ, 25.03.1998
PLAN-NR.		
BEARBEITET	vh	
GEÄNDERT		