

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE NEUN

BAUGEBIET LENZ

ZEICHENERKLÄRUNG:

1) für die Festsetzungen

--- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES IN DIESEM VERFAHREN

--- BAUGRENZE

--- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

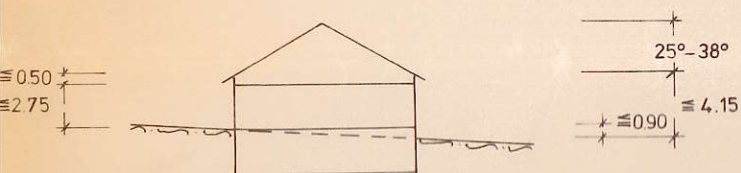
--- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI MISCHGEBIET

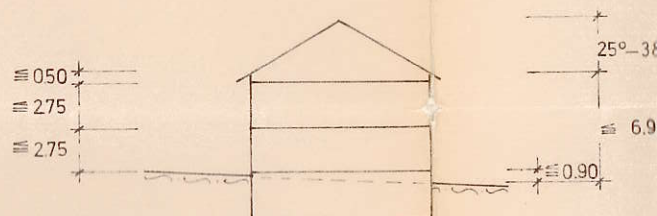
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE UND DACHGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

I 1 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
ALTERNATIV AUCH FÜR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE
IM BEREICH VON II ALS HÖCHSTGRENZE



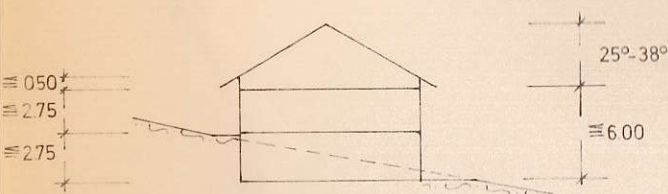
SATTELDACH 25°-38°
TRAUFHÖHE ≅ 4.15 m
KNIESTOCK ≅ 0.50m

II 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



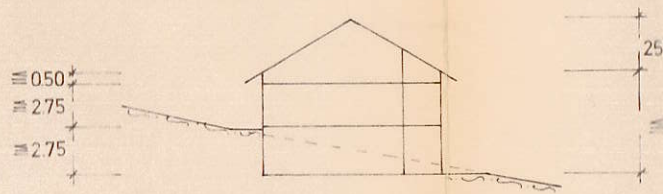
SATTELDACH 25°-38°
TRAUFHÖHE ≅ 6.90m
KNIESTOCK ≅ 0.50m

E+U FÜR EINZELHÄUSER
1 VOLLGESCHOSS UND
1 UNTERGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
DG KEIN VOLLGESCHOSS



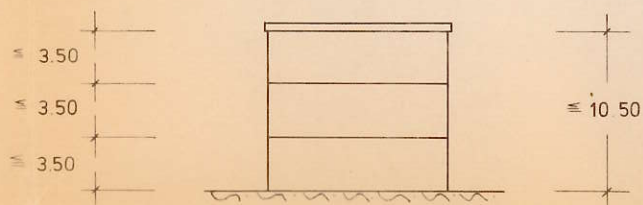
SATTELDACH 25°-38°
TRAUFHÖHE ≅ 6.00m
KNIESTOCK ≅ 0.50m

E+U FÜR DOPPELHAUSER
1 VOLLGESCHOSS UND
1 UNTERGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
DG KEIN VOLLGESCHOSS



SATTELDACH 25°-38°
TRAUFHÖHE ≅ 5.00m
KNIESTOCK ≅ 0.50m

III 3 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FÜR DEN SCHULBEREICH



FLACH - OD. PULTDACH $0^{\circ} - 5^{\circ}$
TRAUFHÖHE $\cong 10.50\text{m}$



SCHULE



KINDERSPIELPLATZ



PORTPLATZ



OFFENE BAUWEISE MIT EINZEL-UND DOPPELHÄUSERN

GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ

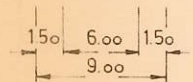
GESCHOSSELÄCHENZAHL



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



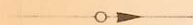
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



VERBINDLICHE MASSANGABE DES STRASSENQUERSCHNITTS IN m



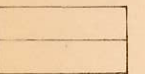
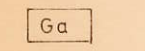
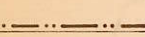
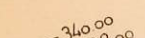
SICHTDREIECKE; INNERHALB DER SICHTDREIECKE DÜRFEN AUF DEN BAUGRUND KEINERLEI HOCHBAUTEN ERRICHTET UND ANPFLANZUNGEN ALLER ART, SOWIE HAUFEN ODER SONSTIGE GEGENSTÄNDE ANGEBRACHT WERDEN, WENN SIE EINE GRÖßERE HÖHE ALS 1,0m ÜBER DER FAHRBAHN ERREICHEN.



BESTEHENDE ABWASSERLEITUNG

 GEPLANTE ABWASSERLEITUNG
 ZWINGENDE FEUERTRICHTUNG

1) für die Hinweise

 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 62  BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN
 VORSCHLAG FÜR DIE NEUEINTEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
 VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
 VORHANDENE NEBENGEBAUDE
 VORSCHLAG FÜR DIE ANORDNUNG DER WOHNGEBÄUDE
 VORSCHLAG FÜR DIE ANORDNUNG DER NEBENGEBAUDE
 UMFORMERSTATION DER GEMEINDLICHEN STROMVERSORGUNG
 GEMARKUNGSGRENZE NEUNKIRCHEN A. SAND-SPEIKERN
 HÖHENSCHICHTLINIEN IN m ÜBER N.N.
 340.00
 338.00
 335.00

HEN A. SAND, LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

Ü H L „AUSBAUSTUFE 1“

weitere Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET IM SINNE DES § 4 UND § 6 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) VOM 15.9.77.

INNERHALB DES MISCHGEBIETES ZWISCHEN DEM WALDWEG UND DEM HAIDWEG SIND DIE NACH § 6 ABS. 2 BAUNVO ZULÄSSIGEN EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SOWEIT DIESE NICHT DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENEN, SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN AUSGESCHLOSSEN. ZULÄSSIG IST EINE BAULICHE NUTZUNG ENTSPRECHEND DER VORSCHRIFT DES § 4 ABS. 2 BAUNVO.

FÜR DIE WOHNGEBÄUDE IN DEM OBEN ANGEFÜHRTEN PLANUNGSBEREICH SIND ZUR ABWEHR ERHÖHTER VERKEHRLÄRMMISSIONEN VORKEHRUNGEN FÜR DEN SCHALLSCHUTZ ZU TREFFEN (Z.B. EINBAU VON FENSTERN UND TÜREN MIT ERHÖHTER LUFTSCHALLDÄMMUNG), DIE SICHERSTELLEN, DASS IN DEN AUFENTHALTS-RÄUMEN INNENGERÄUSCHPEGEL GEMÄSS TAFEL 5 DER VDI-RICHTLINIE 2719 (AUSGABE 10/73) DURCH VON AUSSEN EINDRINGENDEN SCHALL NICHT ÜBERSCHRITTET WERDEN. DER LÄRMSCHUTZNACHWEIS IST MIT DEM BAUANTRAG VORZULEGEN.

2. MASS DER NUTZUNG:

ALS HÖCHSTZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GELTEN DIE HÖCHSTWERTE DES § 17 ABS. 1 BAUNVO, SOWEIT SICH NICHT AUS DEN FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESCHOSSZAHL, DIE ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UND DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL, SOWIE DEN GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN IM EINZELFALL EIN GERINGERES MASS BAULICHER NUTZUNG ERGIBT.

ES GILT DIE OFFENE BAUWEISE MIT EINZEL-UND DOPPELHÄUSERN, DIE MAX. LÄNGE DER DOPPELHÄUSER WIRD AUF 25,00m FESTGELEGT.

3. NEBENANLAGEN:

UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 DER 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 INNERHALB DER BAUGRENZEN ERRICHTET WERDEN UND AUSSCHLIESSLICH DER UNTERBRINGUNG VON HAUS-UND GARTEN-GERÄTEN, FAHRPÄDERN, BRENNSTOFFE O.Ä. GEGENSTÄNDEN DIENEN.

4. GARAGEN:

GARAGEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN NUR IM RAHMEN DER NOTWENDIGEN NUTZUNG ERRICHTET WERDEN. SIE DÜRFEN NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ANGELEGT WERDEN. VOR GARAGEN UND STELLPLÄTZEN IST EIN STAURAUM VON 5.0m, DER DURCH TÜREN, TORE ODER SONSTIGE ABSPERRVORRICHTUNGEN NICHT ABGESCHLOSSEN WERDEN DARF, ZU ERRICHTEN. BEI ERRICHTUNG DER GARAGEN AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE, SOWEIT DIESE FLÄCHEN ÜBERBAUBAR SIND, IST DIE STELLUNG UND GESTALTUNG IM EINVERNEHMEN MIT DEM NACHBARN ABZUGLEICHEN.

5. BAUGESTALTUNG:

5.1 ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25°-38°.

DIE TRAUFHÖHEN DÜRFEN BEI I 4,15m; BEI II 6,90m; BEI III 10,50m UND BEI E+U 6,00m NICHT ÜBERSTEIGEN. DER ABSTAND ZWISCHEN GELÄNDE UND ERDGESCHOSSFUSSBODEN DARF TALSEITIG BEI I ODER II MAX. 0,90m BETRAGEN. FÜR ERDGESCHOSSIGE BUNGALOWBAUTEN UND FÜR ERDGESCHOSSIGE GERÄUDE MIT INTERGESCHOSS KÖNNEN AUCH WALMDÄCHER GRUPPENWEISE ZUGELASSEN WERDEN. DIE ZWINGENDE FIRSTRICHTUNG GEMÄSS PLANTEIL IST EINZUHALTEN. FÜR DEN SCHULBEREICH SIND FLACHDÄCHER ZUGELASSEN.

5.2 GARAGEN UND EVENTUELL DAMIT ZUSAMMENHÄNGEND ERRICHTETE NEBENANLAGEN SIND MIT SATTEL-FLACH-ODER PULTDACH AUSZUFÜHREN. DIE FLACH-ODER PULTDÄCHER SIND MIT EINER DACHNEIGUNG VON 0°-5° AUSZUFÜHREN. DIE FLACHDACHANSICHTEN SIND MIT EINER UMLAUFENDEN CA. 0,50m HOHEN HOLZBLENDE ZU VERKLEIDEN. DIE SATTELDACHNEIGUNG IST DER DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

DIE ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE DER GARAGEN WIRD NACH ART. 7 ABS. 5 BAYBO MIT 2,75m IM MITTEL BEI GRENZBEBAUUNG FESTGELEGT.

5.3 SATTEL-UND WALMDÄCHER DÜRFEN NUR MIT ZIEGELFARBENEN DACHSTEINEN EINGEDECKT WERDEN. FÜR FLACHDÄCHER IST BESANDETE BITUMENPAPPE MIT BEKIESUNG UND FÜR PULTDÄCHER ZIEGELFARBIGES ODER ROSTBRAUNES WELLASBESTMATERIAL ZU VER

5.4 KNIESTÖCKE VON MEHR ALS 0,50m AB FOK-DACHRAUM SIND UNZULÄSSIG.

5.5 NEBENGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS SIE SICH DEN HAUPTGEBÄUDEN UNTERORDNEN.

5.6 FÜR DEN AUSSENANSTRICH DÜRFEN NUR GEDECKTE PUTZTÖNE VORGESEHEN WERDEN. AUFDRINGLICHE, GLÄNZENDE ODER GRELLE FARBANSTRICHE SIND UNZULÄSSIG.

5.7 WELLBLECHGARAGEN UND SONSTIGE BEHELFSMÄSSIG WIRKENDE GARAGEN UND NEBENANLAGEN SIND UNZULÄSSIG.

5.8 ALLE EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE SIND EINSCHLIESSLICH SOCKEL ALS HÖCHSTENS 1,20m HOHE, IM BEREICH DER SICHTDREIECKE HÖCHSTENS 1,00m HOHE, HÖLZERNE SCHEREN-ODER LATTENZÄUNE, BZW. SCHMIEDEEISERNE ZÄUNE AUSZUFÜHREN, OHNE UNTERBRECHUNG DURCH GEMAUERTE ODER BETONIERTE EINZELPFEILER, AUSGENOMMEN AN GRENZEN, ZUGÄNGEN ODER EINFahrTEN. TRENNZÄUNE ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN KÖNNEN AUCH MIT MASCHENDRAHT BIS 1,20m HÖHE ERSTELLT WERDEN, WOBEI DIE HÖHE DEN NACHBARZÄUNEN ANZUPASSEN IST. FARBGEbung DER ZÄUNE NUR EINFARBIG UND IN GEDECKTEN TÖNEN.

DAS GILT UNBESCHADET DER BESCHRÄNKUNG INNERHALB VON SICHTDREIECKEN. ROHRMATTENZÄUNE UND DERGLEICHEN SIND UNZULÄSSIG.