

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß
III (II+0) Erd-, Ober- und Dachgeschoß als Vollgeschoß
II (I+0) Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
0.4 Grundflächenzahl
0.6 Geschoßflächenzahl
● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEBÄUDEQUERSCHNITTE

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

○ Offene Bauweise
b Besondere Bauweise
--- Baugrenze
SD Satteldach
↔ Hauptfirstrichtung zwingend
↕ Hauptfirstrichtung wählbar

NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERKEHRSFLÄCHEN

■ Straßenverkehrsfläche
▨ Verkehrsberuhigter Bereich
— Straßenbegrenzungslinie
5,50, 1,50 Verbindlicher Querschnitt in m
■ ■ Ruhender Verkehr / Ausweichstreifen

SONSTIGES

GA Flächen für Garagen und Nebengebäude
ST Flächen für Stellplätze
▲ Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

■ Öffentliche Grünflächen als Sukzessionsstreifen
(Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
● Erhaltung von Bäumen
(Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
○ / + Anpflanzung von Bäumen / Anpflanzen von Obstbäumen
(Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
~ Erhaltung von Hecken
(Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
■ Anpflanzung von Hecken
(Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
I I I Flächen zur Sicherung und Entwicklung flächen-
hafter Biotope
(Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

B) H I N W E I S E

----- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
⑦ Bezeichnung der Neubaugrundstücke
↔ Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
○ / 130/16 Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
▨ Bestehende und geplante Gebäude außerhalb Geltungsbereich
-◇- / -◇- Abwasserleitung Geplant / Bestand
/// Böschungsflächen Geplant / Bestand
340 / 345 Höhengichtlinien

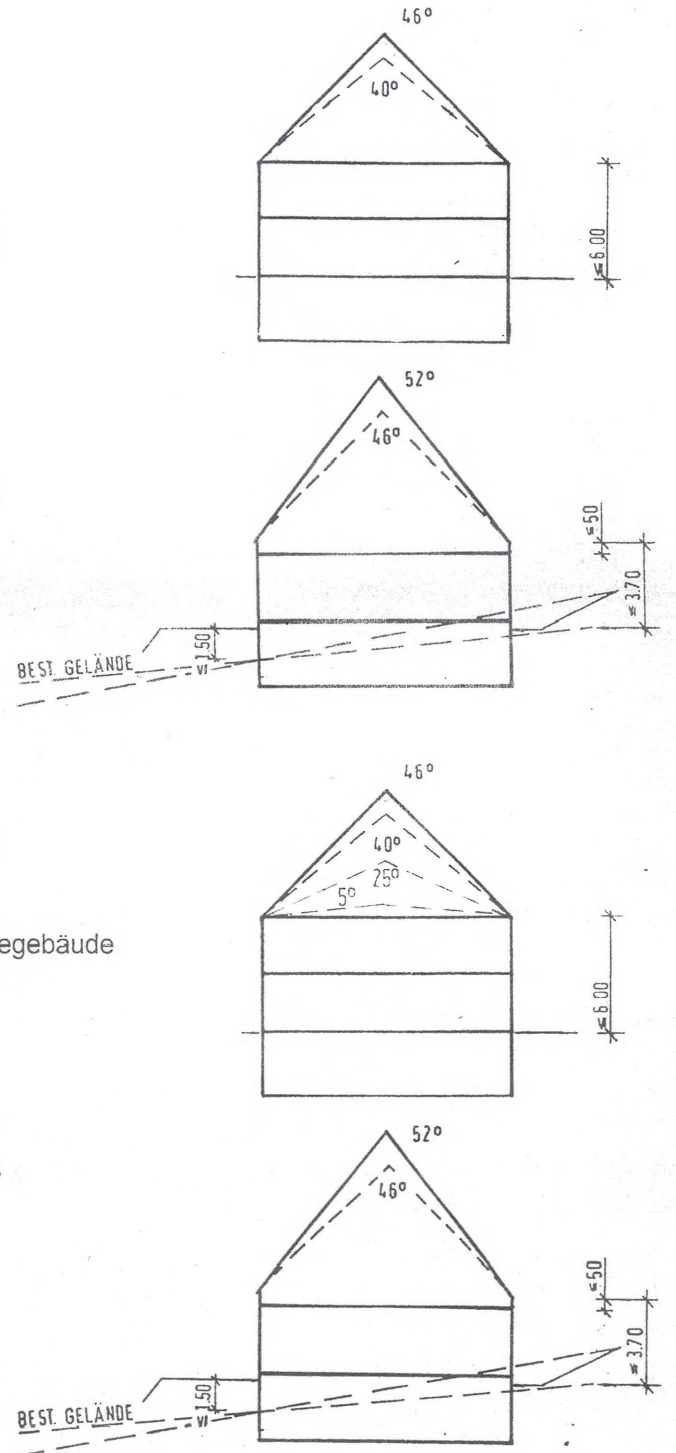
ALLGEMEINES WOHN GEBIET

Drei Vollgeschosse: III
Dachform: Erd-, Ober- und Dachgeschoß
Dachneigung: Satteldach
Kniestock: 40°-46°
Traufhöhe: kein Kniestock
Aufschüttung: max. im Mittel 6,00 m
max. 1,50 m über Gelände

Zwei Vollgeschosse: II (I+D)
Dachform: Erdgeschoß und Dachgeschoß
Dachneigung: Satteldach
Kniestock: 46°-52°
Traufhöhe: Kniestock max. 50 cm
Aufschüttung: max. im Mittel 3,70 m
max. 1,50 m über Gelände

M I S C H G E B I E T
Zwei Vollgeschosse: II
Dachform: Erdgeschoß und Obergeschoß
Dachneigung: oder Gewerbegebäude
Kniestock: Satteldach
Traufhöhe: 40°-46° und 5°-25° für Gewerbegebäude
Aufschüttung: kein Kniestock
max. im Mittel 6,00 m
max. 1,50 m über Gelände

Zwei Vollgeschosse: II (I+D)
Dachform: Erdgeschoß und Dachgeschoß
Dachneigung: Satteldach
Kniestock: 46°-52°
Traufhöhe: Kniestock max. 50 cm
Aufschüttung: max. im Mittel 3,70 m
max. 1,50 m über Gelände



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

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

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 zur Geschoßzahl und zur überbaubaren Fläche sowie zu den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

3. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Absatz 2 BaunVO und die besondere Bauweise nach § 22, Absatz 4 BaunVO 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 (auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen) 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

Garagen bzw. überdachte Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carport) ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder durch Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

6. Baugestaltung

6.1 Im Geltungsbereich sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen (III, II und I+D) auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt bei Gebäuden I+D i.M. 3,70 m, bei Gebäuden III und II i.M. 6,00 m. Untergeschosse sind nur als reine Kellergeschosse zulässig. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 46° bis 52° Dachneigung bei Gebäuden I+D und von 40° bis 46° Dachneigung bei Gebäuden II ausgeführt werden.

Im Mischgebiet sind Gewerbegebäude mit einer max. Traufhöhe von 6,00 m und Satteldächern mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zugelassen.

6.2 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden I+D bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

6.3 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Untergeordnete Anbauten mit Gegengiebel sind zugelassen, wenn sie die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.

Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

6.4 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Für die Neubaugrundstücke Nr. 1, 2, 8 und 9 sind abweichend von Satz 1 auch erüberschüttete Garagen oder Garagen im Kellergeschoß zugelassen.

6.5 Aufschüttungen sind talseitig bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

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, auch im Sockelbereich, 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 Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht (grün) 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. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist der Erhalt und die Ergänzung vorhandener Grünstrukturen, die Gestaltung eines begrünten Ortsrandes und die Gliederung der Straßenräume durch Baumpflanzung.

10.1 Straßenräume (Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

10.1.1 Stichstraße

Zur Gliederung des Straßenraumes werden auf Straßennebenflächen mindestens 6 Bäume (Obstbäume wie Apfel oder Birne oder Elsbeere - *Sorbus torminalis*) gepflanzt. Die Größe der Baumscheiben beträgt mindestens 12 m² und soll für die Entwicklung von dörflichen Gras- und Krautfluren unbepflanzt bleiben.

10.1.2 Erschließungsstraße

Im Bereich der Erschließungsstraße werden einzelne Baumpflanzungen vorgenommen:

Im Norden Pflanzung von einem Großbaum (Eiche - *Quercus robur* oder Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, StU 20 - 25) im Einmündungsbereich. Obstbaumpflanzungen (ca. 10 Stück) auf Rest- und Verschnittflächen in den Randbereichen wie Wiese, Straßennebenflächen und Böschungen.

10.2 Grünflächen (Festsetzung nach §9, Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25, BauGB)

Die entlang der Erschließungsstraße vorhandenen Heckenbestände im Bereich einer bis zu ca. 3,0 m hohen Böschung werden weitmöglichst erhalten und durch das Anpflanzen von Gehölzen auf den Anschlußflächen ergänzt. Zur Pflanzung kommen Arten aus den vorhandenen Beständen wie Hasel, Schlehe, Hartriegel, Holunder, Rosen und Weißdorn.

10.3 Wohnbaugebiet

10.3.1 Ortsrandgestaltung

Im Ortsrandbereich der Wohnbebauung sind auf den jeweiligen Grundstücken mind. 2 Obstbaumhochstämme je Grundstücksseite zu pflanzen. Im Ortsrandbereich der Gewerbegebäude ist eine Heckenpflanzung mit Obstbaumhochstämmen anzulegen. Das Anpflanzen von Koniferen und fremdländischen Arten ist im einsehbaren Ortsrandbereich nicht zugelassen.

10.3.2 Hausbau

Im Eingangs- und Zufahrtsbereich ist je Grundstück ein Hausbaum (Obst- und Laubbaumhochstamm) zu pflanzen.

10.3.3 Erschließungsflächen

Wege, Stellflächen und Zufahrtsbereiche sind als Pflasterbeläge oder wassergebundene Decken auszubilden.

10.3.4 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.

10.4 Freiflächengestaltung

Zur Baugenehmigung 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. Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan anzufertigen.

10.5 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Post AG sowie von den Versorgungsleitungen des Stromversorgungsunternehmens gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen von den Versorgungsträgern einzubauen.

10.6 Gehölzliste

Strauch - und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Obstgehölze	Lokale Obstsorten
1. Apfel 2. Birne 3. Kirsche 4. Pflaume 5. Nektarine 6. Pfirsich 7. Aprikose 8. Zwetsche 9. Quitten 10. Stachelbeere 11. Himbeere 12. Erdbeere 13. Brombeere 14. Heidelbeere 15. Preiselbeere 16. Sanddorn 17. Schlehdorn 18. Hagebutte 19. Rostrot 20. Stachelhagebutte	1. Golden Delicious 2. Red Delicious 3. Granny Smith 4. Braeburn 5. Fuji 6. Gala 7. Honeycrisp 8. Pink Lady 9. Jonagold 10. Idared 11. Cortland 12. Empire 13. Red Rambo 14. Red Rambo 15. Red Rambo 16. Red Rambo 17. Red Rambo 18. Red Rambo 19. Red Rambo 20. Red Rambo

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

Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 8R der Gemeinde Neunkirchen a.S. besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung).

V E R F A H R E N S H I N W E I S E :

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.4.1999 eingeleitet.

Neunkirchen a.S., den 22.10.1999

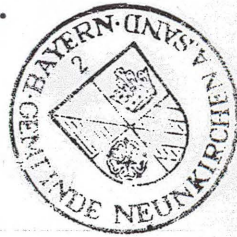
.....
1. Bürgermeister



2. Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden gemäß § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.09.1999 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan bis zum 11.10.1999 abzugeben.

Neunkirchen a.S., den 22.10.1999

.....
1. Bürgermeister



3. Die wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13, Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 01.09.1999 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan abzugeben.

Neunkirchen a.S., den 22.10.1999

.....
1. Bürgermeister



4. Der Gemeinderat Neunkirchen a.S. hat mit Beschluß vom 13.10.1999 den Tekturplan zum Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Neunkirchen a.S., den 22.10.1999.

.....
1. Bürgermeister



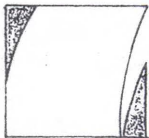
5. Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 22.10.1999
im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich
ausgelegt. Die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens wurden
ortsüblich am 22.10.1999 bekanntgemacht.

Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan, "8R", der Gemeinde Neunkirchen a.S.
ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Neunkirchen a.S., den 22.10.1999

.....
1. Bürgermeister





PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN · ÖKOLOGEN · ORTSPLANER
BRIGITTE ALBERT-HORN · WERNER GEIM · DIETMAR JUNGE
RENNWEG 60 90489 NÜRNBERG TEL. 0911-537744 FAX. 581274

M.: 1 : 500

Bearb.: B. Albert-Horn

12.03.1997

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 A. S.
BAUGEBIET "AM HAMMER" IN ROLLHOFEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 8 R

MASSTAB

1:500

LAUF A.D. PEGNITZ, 31.03.1999

PLAN-NR.

BEARBEITET

vh

GEÄNDERT

V. Hergenroder