

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHER NATUR (§ 9 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich wird gemäß § 9 BauGB als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden von den Höchstwerten, gemäß § 17 (1) BauNVO, abweichende Grundflächen- (max. GRZ = 0,35) und Geschossflächenzahlen (max. GFZ = 0,7) festgesetzt. Bei Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume zur Hälfte mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

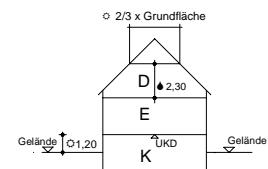
Grundsätzlich werden Mindestgrundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von 370 qm und für Doppelhaushälften von 300 qm festgesetzt.

### **3. Bauweise**

Als Höchstgrenze sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschoßen II (E+D) zulässig.

Dabei gilt ein Dachgeschoß als Vollgeschoß, wenn mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.

(Im Sinne Art 2, Abs. 5, Satz 1 BayBO)



### **4. Kanalisation**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. An den Grundstücksgrenzen ist, als Teil der privaten Grundstücksentwässerung, ein Revisionsschacht vorzusehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten (z.B. Zisternen, Teiche u.a.) oder versickert werden.

Grund- und Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Grundwasser darf nicht auf Dauer abgesenkt werden. Die Abwassersatzung der Gemeinde Neunkirchen a. S. ist zu beachten.

### **5. Abfallentsorgung**

Zur Abfallvermeidung dient auch die Eigenkompostierung, die auf dem eigenen Grundstück vorzusehen ist.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** **(§ 9 Abs. 4 BauGB + ART. 91 BayBO)**

### **1. Stellplätze und Garagen**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten. Die Dächer sind als Satteldächer oder begrünte Flachdächer zu errichten.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmen sind möglich.

### **2. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch an der Grundstücksgrenze zulässig, insoweit diese dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Hausgärten Lauben oder Gerätehäuser (jeweils eine/s pro Grundstück) bis zu einer Grundfläche von 6 qm an den Grundstücksgrenzen zulässig.

### **3. Gestaltung**

**a)** Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Farb- und Materialwahl. Grellfarbige Putzflächen und Verfliesungen (ausgenommen Sockelbereich) sind ausgeschlossen.

**b)** Hangsicherungen / Stützmauern müssen optisch als Natursteinmauerwerk gestaltet werden.

### **4. Dächer**

Als Dachformen sind Satteldächer zulässig. Bei Doppelhäusern sind gleiche Dachneigungen auszuführen. Dachneigungen sind von 35 - 45° zulässig. Ausnahmen von begrünten Satteldächern mit mindestens 20° Dachneigung sind zulässig.

Für Haupt- und Nebenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Dachneigung. Als Dacheindeckung ist rotes bis bräunliches Dachdeckungsmaterial oder Begrünung vorgeschrieben. Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind zulässig.

Dachgauben dürfen insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Kniestöcke über 50 cm sind unzulässig. Dachüberstände an der Traufe sind auf 50 cm beschränkt.

"Das Kniestockmaß wird an der Außenwand definiert als Oberkante Obergeschoss (Fertigboden incl. Estrich) bis zum ersten Dachsparren"

### **5. Einfriedungen**

Einfriedungen sind grundsätzlich auf den Grundstücksgrenzen bzw. entlang der Stellplätze zulässig. Die maximale Höhe der Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken wird auf 1,20 m (einschließlich Sockel max. 0,30 m) über natürlichem Gelände begrenzt. Ausgenommen wird hierbei die Baugrenze am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Abgrenzung zur Streuobstwiese und den landwirtschaftlichen Flächen. Hinterpflanzungen von Zäunen können die festgesetzte Höhe überschreiten. Für die Abgrenzung zur Verkehrsfläche und für zurückgesetzte Einfriedungen ist ein Holzzaun mit senkrechten Latten zu verwenden. Bei Doppelhäusern sind auf einer Länge von bis zu 4 m Sichtschutzwände bis eine Höhe von 2,0 m zulässig.

### **6. Luftreinhaltung**

Im Geltungsbereich sind die die Luft erheblich verunreinigenden Brennstoffe unzulässig; d.h. Feuerungsanlagen dürfen nicht mit festen Brennstoffen (z.B. Steinkohle, Braunkohlebriketts o.ä.), ausgenommen unbehandeltes trockenes Holz, betrieben werden.

Die Festsetzung gilt nicht für Übergangs- bzw. Nebenheizungen (Kachelöfen, offene Kamine o.ä.), deren maximale Heizleistung nicht mehr als 6 kw beträgt.

## **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Allgemeine Hinweise**

Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum zwischen Schule und Ortskern durch Erhaltung und Entwicklung von Gelände- und Vegetationsstrukturen in den Randbereichen und die Schaffung von gliedernden Grünstrukturen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Art. 6 a BayNatSchG behandelt und Festsetzungen zu den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.

Der Erläuterungsbericht zur Ermittlung der Ersatz- und Ausgleichsflächen ist Bestandteil des Bebauungs-/Grünordnungsplanes.

### **2. Ökologische Festsetzungen zur Bebauung**

(Festsetzung nach § 9, Absatz 1, Nr. 15, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

#### **2.1 Grünflächen**

Der vorhandene Bestand sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen, der Baugrundstücke und der Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind zu 80 % heimische Pflanzenarten zu verwenden, siehe Liste Nr. 2.2. Je 370 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Liste 2.2 zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Gehölze (z. B. Thujen, Scheinzypressen und buntlaubige Sträucher) ist nicht zulässig.

Mindestens 50 % der nicht bebauten Grundstücksfläche ist unversiegelt zu lassen

#### **Öffentliche Grünflächen**

Das vorhandene Wäldchen im Süden und der Spielplatz werden als "Öffentliche Grünflächen" ausgewiesen.

#### **Private Grünflächen**

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird eine "Private Grünfläche" von 3 m Breite ausgewiesen, Bepflanzung gemäß Liste 2.2.

#### **2.2 Pflanzenliste geeigneter Bäume und Sträucher**

Pflanzenqualität: Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, Sträucher, 2xv, 60-100 cm

#### **Kleinkronige Bäume**

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Crataegus monogyna - Weißdorn

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

#### **Großbäume**

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Juglans regia - Walnuss Crataegus monogyna

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Wildobst

### Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa spec. - Wildrosen  
Syringa vulgaris - Flieder  
Viburnum lantana - Schneeball

### **2.3 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen**

Der Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie zu den Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes beträgt 2,5 m. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger notwendig.

### **2.4 Bodenschutzmaßnahmen**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern. Stützmauern sind aus Natursteinen, möglichst in Trockenbauweise, zu errichten.

### **2.5 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Gebäudeteile, breiter als 3,50 m, sind mit einer Wandbegrünung zu versehen.

### **3. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen von 7.820,00 m<sup>2</sup> werden, wie in den Erläuterungen zum Grünordnungsplan Nr. 12 N "Trutenäcker I" dargelegt und dargestellt, auf Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes vorgenommen und sind spätestens mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

## **D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

①

**a)** Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 N, „Trutenäcker“ der Gemeinde Neunkirchen a.S. für das Gebiet Gemeindeteil Neunkirchen wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2000 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 12.05.2000 an allen Gemeindetafeln angeschlagen.

**b)** Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.03.2002 in Form öffentlicher Darlegung und Anhörung durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 08.03.2002 an allen Gemeindetafeln bekanntgegeben.

**c)** Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2002 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Neunkirchen a. Sand 12.02.2003  
DATUM

.....  
1. Bürgermeister

②

**a)** Der Entwurf in der Fassung vom 19.06.2002 und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 23.10.2002 beschlussmäßig gebilligt.

**b)** Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2002 bis 12.12.2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 30.10.2002, an allen Gemeindetafeln angeschlagen.

Neunkirchen a. Sand 12.02.2003  
DATUM

.....  
1. Bürgermeister

③

**a)** Der Gemeinderat Neunkirchen a.S. hat mit Beschluss vom 12.02.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

**b)** Das Landratsamt Nürnberger Land hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... AZ ..... § mit/ohne Auflagen genehmigt.

Neunkirchen a. Sand 12.02.2003  
DATUM

.....  
1. Bürgermeister

④

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab ..... im Rathaus Neunkirchen a.S. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom ..... angeschlagen an allen Gemeindetafeln ..... bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. ..... der Gemeinde Neunkirchen a.S. für das Gebiet Gemeindeteil Neunkirchen ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Neunkirchen a. Sand

.....

DATUM

.....  
1. Bürgermeister