

# BEBAUUNGSPLAN NR. 6R, DER GEMEINDE NEUN

## „BAUGEBIET WESTLICH DES KERSBACHER ANGERS“



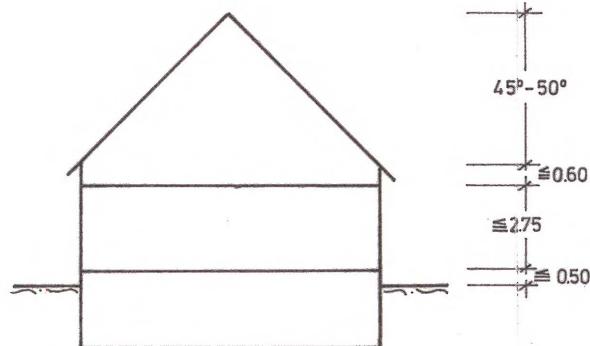
### Zeichenerklärung

#### A) Für die Festsetzungen

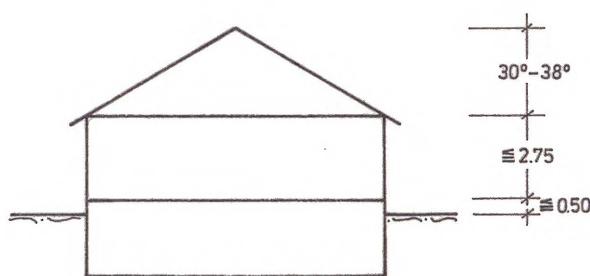
- Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet

#### Zahl der Vollgeschosse und Dachgestaltungsvorschriften

E + D 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß ("mögliches Vollgeschoß") als Höchstgrenze E Alternativ 1 Vollgeschoß



Satteldach 45° - 50°  
Traufhöhe max. 3,85 m  
Kniestock max. 0,60 m  
Dachgauben max. 1/3 der Trauflänge



Satteldach 30° - 38°  
Traufhöhe max. 3,25 m  
Kniestock unzulässig  
Dachgauben unzulässig

### Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Offene Bauweise, nur mit Einzelhäusern



Hauptfirstrichtung zwingend



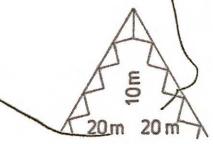
Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einzufriedende Zufahrten (Grenzbebauung)



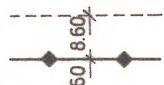
Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einzufriedende Zufahrten (Wohnausanbau)



Verbindliche Maßangabe des Straßenquerschnitts in m



Sichtflächen an Straßeneinmündungen. Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.



FÜW - Freileitung mit Schutzstreifen



Anpflanzung von Einzelbäumen **und Obstbäumen**



Ruhender Verkehr



Anpflanzung von bodenständigen Sträuchern



Nachrichtlich Strauchanpflanzung außerhalb des Plangebietes als Sichtschutz

## B) Für die Hinweise



Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke



Vorschlag für die Anordnung der Wohngebäude

Bezeichnung der Neubaugrundstücke

Bestehende Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Geplante Abwasserleitung



Höhenschichtlinien

# KIRCHEN A. SAND, LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

## Weitere Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.

### 2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der BauNVO mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8, so weit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoßzahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

### 3. Nebenanlagen

Untergeordnete 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 innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

### 4. Garagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen 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 an der Grundstücksgrenze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmern mit dem Angrenzer abzuleichen.

### 5. Baugestaltung

5.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-38° bei E und von 45° - 50° bei I + D in der festgesetzten Firstrichtung. Die Traufhöhen dürfen den Wert von 3,25 m bei E und von 3,85 m bei I + D nicht übersteigen. Die Sockelhöhen betragen allgemein max. 0,50 m, eine Abweichung ist bei Einhaltung der jeweils max. Traufhöhe zulässig.

5.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach auszuführen, sie sind nach Möglichkeit dem Wohngebäude anzugliedern. Die Dachneigung der Garagen ist dabei der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Bei Satteldachgaragen an der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe gemäß Art. 7, Abs. 5 BayBO das Maß von 2,75 m nicht überschreiten.

- 5.3 Die Satteldächer dürfen nur mit ziegelfarbigen Dachsteinen eingedeckt werden.
- 5.4 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,60 m nur für I + D zulässig.
- 5.5 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben bei Dachneigungen über  $45^{\circ}$  zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.
- 5.6 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
- 5.7 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, grelle oder glänzende Farbanstriche sind unzulässig.
- 5.8 Wellblechgaragen oder sonstige, behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- 5.9 Die Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. eventuellem Sockel als höchstens 1,20 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen höchstens 1,00 m hohe hölzerne Latten-, Bretter- oder Scherenzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, 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. Farbgebung der Drahtzäune einfarbig in gedecktem Ton. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune o. dergl. sind unzulässig.
- 5.10 Es gilt die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern.

## 6. Grünordnung

- 6.1 Die im Planteil auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Bäume sind zur Gliederung des Baugebietes und als Ortsrandbepflanzung zu erstellen, zu pflegen und zu erhalten. Für die Pflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

a) Großkronige Einzelbäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

b) Kleinbäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Obstbäume	

6.2 Für die Anpflanzung von Strauchgruppen auf privaten Grundstücksflächen sind folgende, bodenständige Straucharten zu bevorzugen: verwenden:

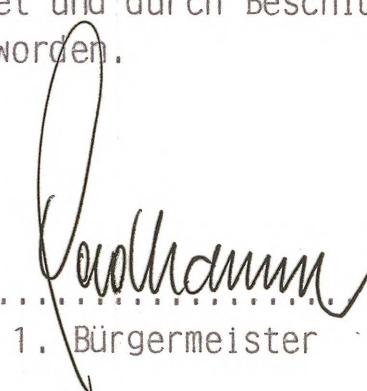
Haselnuß  
Weißdorn  
Schlehendorn  
Hartriegel  
Pfaffenkäppchen  
Hundsrose  
Heckenkirsche  
Holunder

Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Prunus spinosa  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Rosa canina  
Lonicera xylosteum  
Sambucus nigra

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 14. Mai 1986, ausgearbeitet und durch Beschuß des Gemeinderates am 22. Okt. 1986, als Entwurf beschlossen worden.

Neunkirchen a.S. 21. Okt. 1986

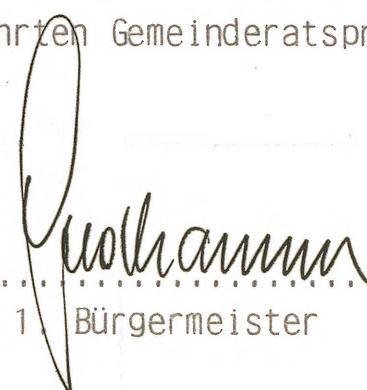
  
1. Bürgermeister



Die Bürger wurden gemäß § 2A BBauG am Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Anhörung, die am 13. Juni 1986, veröffentlicht wurde und vom 29. Juli 1986 bis ..... durchgeführt wurde, beteiligt.

Die Anregungen und Bedenken sind im geführten Gemeinderatsprotokoll festgehalten.

Neunkirchen a.S. 21. Okt. 1986

  
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2A, Abs.6 BBauG vom  
25. Februar 1987 bis 26. März 1987 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Neunkirchen a.S. 1. Juni 1987



1. Bürgermeister



Die Gemeinde Neunkirchen a.S. hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 03. Juni 1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neunkirchen a.S. 29. Juli 1987



1. Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf an der Pegnitz am 9. Dez. 1987 unter Nummer ..... genehmigt worden.  
angezeigt

Neunkirchen a.S. 9. Dez. 1987



1. Bürgermeister



Der genehmigte Bebauungsplan, bestehend aus 1 Planblatt und dem Textteil (Bebauungsplansatzung) samt Begründung liegt ab dem **13. Jan. 1988** im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neunkirchen a.S. **13. Jan. 1988**

  
1. Bürgermeister



Der von der Gemeinde Neunkirchen a.Sand gem. § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d.Pegnitz gem. § 11 Abs. 3 BauGB überprüft.  
Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt worden sind.

Lauf a.d.Pegnitz, 18.12.1987

Landratsamt Nürnberger Land

I.A.



Amend  
Regierungsrat

# 5. Fertigung

## INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER

DIPL. ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU  
ABWASSERBESEITIGUNG  
WASSERVERSORGUNG  
BAULEITPLANUNG

8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16  
RUF 0 91 23 - 43 89

PROJEKT:

GEMEINDE NEUNKIRCHEN A. SAND  
OT. ROLLHOFEN  
BAUGEBIET WESTLICH DES KERSBACHER ANGERS

### BEBAUUNGSPLAN NR. 6 R

MASSTAB	1:1000	LAUF A. D. PEGNITZ, 25.7.86 
PLAN-NR.	1	
BEARBEITET	kl.	
GEÄNDERT	15.4.87 FUSSWEG	

GEÄNDERT 12.10.87 ENGRÜNUNG

geändert 13. Jan. 1988 ("mögliches Vollgeschoß")