






# BEBAUUNGSPLAN NR. 6R, DER GEMEINDE NEUN

## „BAUGEBIET WESTLICH DES KERSBACHER ANGERS“

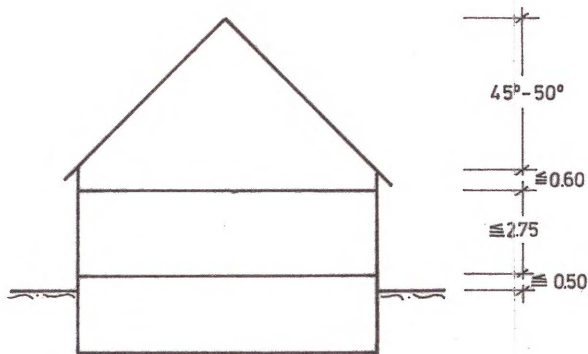
### Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

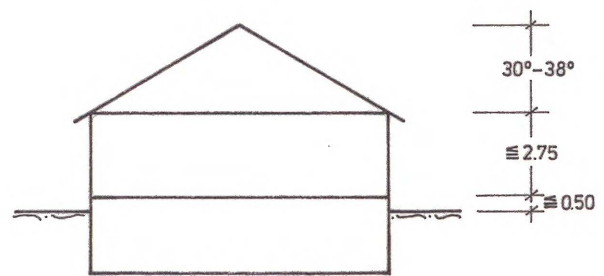
-  Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Baugrenze
-  Allgemeines Wohngebiet

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)



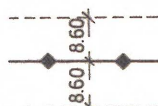
Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einzufriedende Zufahrten (Wohnnausanbau)



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

12

Bezeichnung der Neubaugrundstücke

149

Bestehende Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Gepiante Abwasserleitung



Höhenschichtlinien



## 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, soweit 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 Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen.

### 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 ziegelfarbigem 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° 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  
Ahorn  
Stieleiche  
Bergulme  
Walnuß

Tilia cordata  
Acer platanoides  
Quercus robur  
Ulmus glabra  
Juglans regia

### b) Kleinbäume

Eberesche  
Feldahorn  
Hainbuche  
Obstbäume

Sorbus aucuparia  
Acer campestre  
Carpinus betulus

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

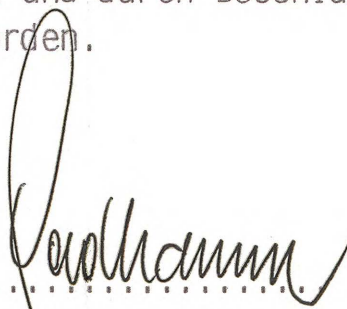
Haselnuß  
Weißdorn  
Schlehdorn  
Hartriegel  
Pfaffenkäppchen  
Hundsrose  
Heckenkirsche  
Holunder

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 BBodG aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom **14. Mai 1986** ausgearbeitet und durch Beschluß des Gemeinderates am **2. Okt. 1986** als Entwurf beschlossen worden.

Neunkirchen a.S. **21. Okt. 1986**

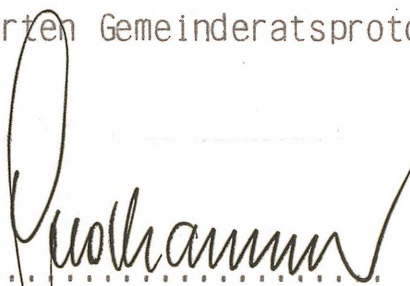
  
.....  
1. Bürgermeister



Die Bürger wurden gemäß § 2A BBodG 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. Feb. 1987** bis **26. März 1987** im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Neunkirchen a.S. **- 1. Juni 1987**

.....  
*[Handwritten Signature]*  
1. Bürgermeister



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

Neunkirchen a.S. **29. Juli 1987**

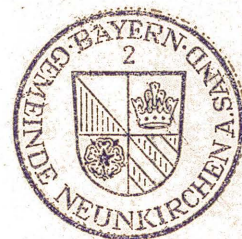
.....  
*[Handwritten Signature]*  
1. Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 ~~BBauG~~ <sup>BauGB</sup> dem Landratsamt Nürnberger Land in Lauf  
an der Pegnitz am **- 9. Dez. 1987** ~~unter Nummer~~ ..... ~~genehmigt~~ <sup>angezeigt</sup> worden.

Neunkirchen a.S. **- 9. Dez. 1987**

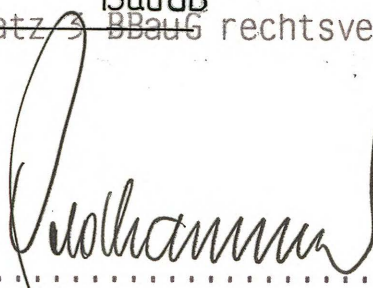
.....  
*[Handwritten Signature]*  
1. Bürgermeister

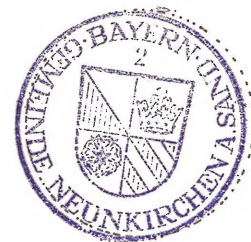


Der genehmigte Bebauungsplan, bestehend aus 1 Planblatt und dem Textteil (Bebauungsplansatzung) samt Begründung liegt ab dem **13. Jan. 1988** im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen a.S. während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 ~~BauGB~~ <sup>BauGB</sup> 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.

  
A m e n d  
Regierungsrat

# INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU  
ABWASSERBESEITIGUNG  
WASSERVERSORGUNG  
BAULEITPLANUNG

8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16  
RUF 091 23 - 43 89

PROJEKT:

GEMEINDE NEUNKIRCHEN A. SAND

OT. ROLLHOFEN

BAUGEBIET WESTLICH DES KERSBACHER ANGERS

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 R

MASSTAB

1:1000

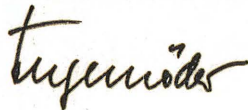
LAUF A. D. PEGNITZ, 25.7.86

PLAN-NR.

1

BEARBEITET

kl.



GEÄNDERT

15.4.87 FUSSWEG

GEÄNDERT

12.10.87 BNGRÜNUNG

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