

II. Weitere Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.
Es gilt die eingezeichnete Nutzungsschablone.

Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17, Abs.1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als überbaubar festgesetzten Flächen und Geschöszahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (GRZ, GFZ).

3. Dachform und Dachausbauten

Dächer müssen als Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 43° ausgebildet werden. Walmdächer und Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

Dachaufbauten sind auf einer Gesamtlänge von max. 1/2 der Trauflänge des Daches zulässig.

Es sind nur Giebelgauben, Zwerchgauben, Fenstererker mit Satteldach und Schleppdach zulässig.

Dächer dürfen im Traufbereich max. 50 cm (waagrechtlicher Abstand Außenkante Rinne zur fertigen Außenwand) und am Ortgang max. 30 cm überstehen.

Die Farbe der Dachdeckung ist naturrot.

4. Sockelhöhen und Höhenfestlegung der Gebäude

Bei ebenem, natürlich vorhandenem Gelände ist eine Höhe der Fußbodenoberkante EG über natürlichem Gelände von max. 20 cm zulässig.

Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante des EG's max. 20 cm über dem natürlich vorhandenem Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,05 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu richten.

Hecken als Einfriedung sind unzulässig.

Massive Pfeiler oder Säulen sind nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren zulässig.

Evtl. erforderliche Mauersockel dürfen nicht mehr als 15 cm über Gelände reichen.

Es sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten und Brettern zulässig.

Mauern, Jägerzäune und Zäune aus waagrechten Brettern sind nicht zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für jede Wohneinheit müssen bei Fertigstellung 1,5 Stellplätze oder Garagen angelegt sein.

Stellplätze und Kleingaragen, sowie damit verbundene Nebenanlagen, sollen auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen angeordnet werden. Die Garagen und Stellplätze (soweit sie überdacht sind), sind mit einem Satteldach gleicher Dachneigung, wie das Hauptgebäude, zu versehen.

Dabei ist zu beachten, daß Garagenblöcke und sich anschließende, überdachte Stellplätze (Carport), mit einem verbindenden Satteldach (gleiche Dachneigung und -eindeckung) versehen werden. Dies gilt insbesondere bei der nachträglichen Errichtung einer Garage. Hier ist die bestehende Garage maßgebend.

Flachdachgaragen, offene Stellplätze mit Flachdach und Wellblechgaragen sind unzulässig.

7. Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen unterliegen keiner besonderen Nutzungszuweisung.

8. Gehölzarten

Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

8.1. Großkronige Einzelbäume

Entlang der Straßen müssen die Bäume folgender Pflanzqualität mind. entsprechen:

Hochstämme, 3x verschult mit Ballen	
18-20 cm Stammumfang	
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

8.2. Kleinbäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

8.3. Sträucher

Flieder	Syringa vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa arvensis
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Woll.Schneeball	Viburnum lantana

8.4. Obstbäume

vornehmlich Hochstämme (180 - 200 cm)

Apfel
Birne
Kirsche
Zwetschge

9. Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen, sowie von flächenhaften Strauch und Baumgruppen

Die eingezeichneten, vorhandenen Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. Ortsrandeingrünung

Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten, sind an der östlichen Grenze des Baugebiets Obstbäume in Form eines zusammenhängenden Obstgartens zu pflanzen (pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum) oder eine zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Im Randbereich sind Formhecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.

III. Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom **25. März 1993** eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am **22. Okt. 1993** bekanntgemacht.

Neunkirchen a.S., **10. Nov. 1993**

1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines Erörterungstermins am **9. Nov. 1993** durchgeführt. Der Erörterungstermin wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am **29. Okt. 1993** bekanntgegeben.

Neunkirchen a.S., **10. Nov. 1993**

1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **10. Nov. 1993** aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Neunkirchen a.S., **10. Nov. 1993**

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am **2. März 1994** beschlußmäßig gebilligt.

Neunkirchen a.S., **16. März 1994**

1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom **28. März 1994** bis **28. April 1994** öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am **18. März 1994** bekanntgemacht, mit dem Hinweis daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Neunkirchen a.S., **18. März 1994**

1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Neunkirchen am Sand hat mit Beschluß vom **20. Juli 1994** den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Neunkirchen a.S., **12. Aug. 1994**

1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d. Pegnitz, wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom **12. Aug. 1994**... gemäß § 11, Abs. 3 BauGB angezeigt.

Neunkirchen a.S., **12. Aug. 1994**

1. Bürgermeister

8. Der von der Gemeinde Neunkirchen am Sand, gemäß § 11, Abs.3 angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberg Land in Lauf a. d. Pegnitz gemäß § 11, BauGB geprüft. Mit Schreiben vom **04. Okt. 1994** Nr. **26.1-610-F/C.01** wird erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Lauf a. d. Peg., **04. Okt. 1994**

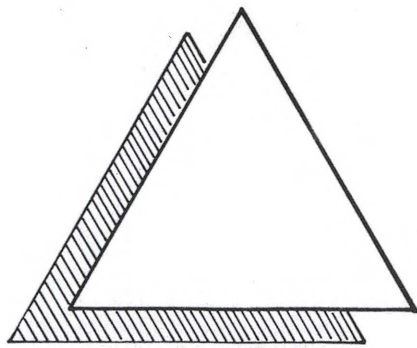


Landratsamt (Sturm, Reg. Rätin z.A.)

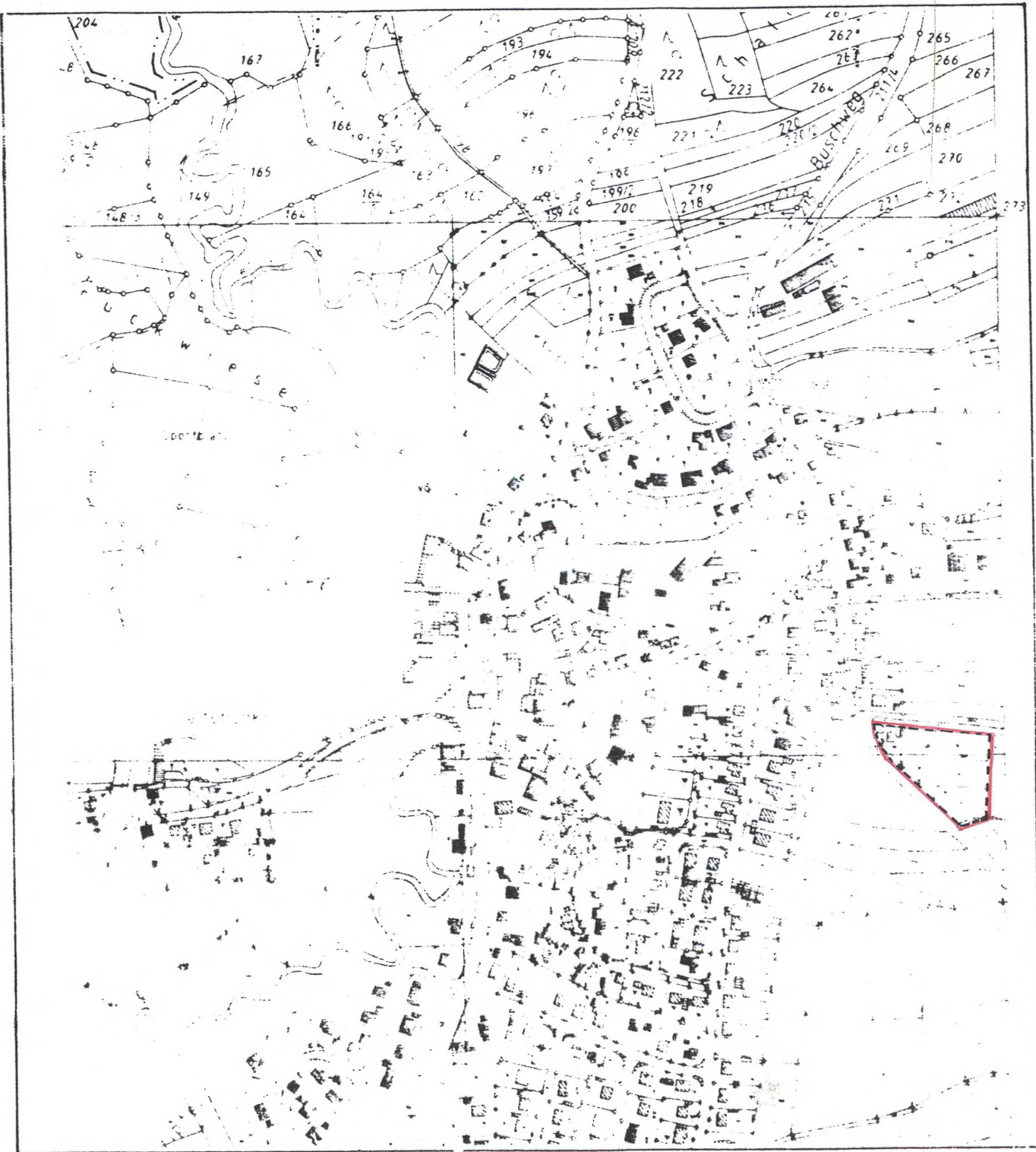
9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab **07. Okt. 1994** im Gemeindeamt Neunkirchen am Sand gemäß § 12, 1. Halbsatz BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am **07. Okt. 1994**... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, 2. Halbsatz BauGB in Kraft getreten.

Neunkirchen a.S., **06. Okt. 1994**

1. Bürgermeister



NORDEN



29.09.1993	ARCHITEKT
geä. 14.03.1994	

DIPL. ING. (FH) NORBERT THIEL ARCHITEKT BDA		
TELEFON (09151) 4031/4032	FAX (09151) 7672	
91217 HERSBRUCK	JOHANNES-SCHARRER-STRASSE 13-15	