

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN - "BRUNNÄCKER II"

## GEMEINDE ENGELTHAL - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND - TEKTURPLAN NR.2



### ZEICHENERKLÄRUNG

- A) FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II (I+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - D Dachgeschoss als Vollgeschosß
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschosßflächenzahl
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung zwingend

### NUTZUNGSSCHABLONE

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

### VERKEHRSLINIEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verbindlicher Querschnitt in m
- Ruhender Verkehr - Stellplätze
- Ausweichfläche

### SONSTIGES

- Flächen für Garagen und Nebengebäude
- Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)
- Grunddienstbarkeit
- Offener Graben
- Gepflanzte Trofostation

### GRÜNFLÄCHEN

- Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot 2: Einzelbäume / Strauchgruppen
- Erhaltungsbündel für Einzelbäume
- Baumpflanzungen auf privaten Flächen
- Großbäume / Obstgehölze auf privaten Flächen

### FLÄCHEN ZUR SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Offener Vorgarten
- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- Bezeichnung der Neubaugrundstücke
- Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
- Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
- Abwasserleitung Planung / Bestand
- Höhengichtlinien
- Böschungflächen
- Mülltonnenstandplätze

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.
- 2.0 Maß der Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosßzahl und überbaubare Fläche sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall geringere Werte ergeben.
- 3.0 Bauweise**  
Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzel- und Doppelhäusern auf den dafür festgesetzten Flächen.  
Für die Abstandsflächen gilt nicht der Art. 7 Abs. 1 BayBO, somit ist der Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anwendbar.

- 4.0 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" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und  
b) zusammenhängend mit Garagen 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. Mülltonnen sind in die Gebäude bzw. in Wandschleiben zu integrieren.

- 5.0 Stellplätze, Garagen**  
Garagen bzw. Stellplätze müssen 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 Grundstücksvorderecke, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Veratz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen.  
In jedem Baugebiet sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

- 6.0 Baugestaltung**
- 6.1 Einzel- und Doppelhäuser**  
Zwei Vollgeschosse (I+D); max. Traufhöhe 3,70 m; Dachneigung 45° - 52°
- 6.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen**  
sind mit Satteldach auszuführen. Flachdachgaragen sind nicht zugelassen. Die Traufhöhe darf bei Garagen 2,50 m nicht überschreiten.
- 6.3 Die Satteldächer dürfen nur mit siegelfarbenen Dachsteinen eingedeckt werden.**
- 6.4 Kniestöcke** sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk nur bei Gebäuden I+D zulässig.
- 6.5 Sichtbare Pfeifen und Sparren** an Ortsgang sind unzulässig. Der Ortsgangüberstand darf max. 20 cm betragen, der Traufüberstand 40 cm.
- 6.6 Dachaufbauten** sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der -auflänge nur in einem Dachgeschosß zugelassen.

- 7.0 Anstriche und Fassadenverkleidungen**  
Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbenstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

- 8.0 Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkeln max. 0,50 m hohe Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. In Bereichen offener Vorgärten sind Einfriedigungen zwischen den Gebäuden in Verlängerung der Hausflucht als einfache Holzlatenzäune zulässig.
- Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Diese gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

- 9.0 Sichtflächen an Straßeneinmündungen**  
Innerhalb von Sichtwinkeln 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.

### 10.0 Grünordnung

- Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Straßenraumes in das Baugebiet, die Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft sowie der naturnahe Ausbau des bestehenden, aber teilweise verrohrten, Grabens und die Anlage einer öffentlich nutzbaren Grünfläche mit einer dem örtlichen Landschaftsbild entsprechenden Bepflanzung.
- Die im Planfeld auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. §9, Abs.1, Nr. 2 BauGB; Art.5.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

- 10.1 Vorgärten**  
Die Orientierung der Gebäude zu den Erschließungsstraßen bewirkt größtenteils kleine Vorgärten, die durch die Begrünung mit niederen Sträuchern und Stauden oder Gras sowie einzelnen Solitären einen fließenden Übergang zum Straßenraum bilden sollen.  
In den privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach der Gehölzliste).
- Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschnittene Hecken, insbesondere Monierföhren und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

- 10.2 Straßenbegleitgrün**  
(entlang der Erschließungsstraßen)  
Zur Gliederung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sowie zur Wohnfeldverbesserung sind entlang der Straßen großkronige Einzelbäume zu pflanzen.
- Spitzhorn  
Winterlinde  
Tilia cordata STU 20-25 cm  
(in Platzbereichen)

- 10.3 Gehölzbestand**  
Der bestehende Gehölzbestand mit der anschließenden Obstbaumreihe an der Nordostgrenze des Baugebietes ist zu erhalten. Der Bestand ist in die Gartengestaltung der angrenzenden Grundstücke einzubeziehen.
- 10.4 Offener Graben und öffentliche Grünfläche**  
Der bestehende, aber teilweise verrohrte, Graben ist in seiner ursprünglichen Lage wiederherzustellen. Beidseitig des Grabens ist ein Schutzstreifen von 3,00 m Breite freizuhalten und nicht "hausgärtnerisch" zu gestalten. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Teich anzulegen. Es ist auf eine naturnahe, standortgemäße und wenig pflegeintensive Anpflanzung nach der Gehölzliste zu achten.

- 10.5 Ortsrandeingerüstung**  
Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten sind an den Grenzen des Baugebietes Obstbäume in Form eines zusammenhängenden Obstgartens zu pflanzen. (Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum). Dieser Obstgarten ist mit einer 1-2 reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen zu ergänzen. In Randbereich sind Formhecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.
- Gehölzarten: Schwarzerle, Esche, Weiden in Arten  
Acer platanoides STU 20-25 cm  
Fraxinus excelsior  
Salix div. spec.

- 10.6 Gehölzarten**  
Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:
- a) Großkronige Einzelbäume  
Hinterlinde  
Spitzhorn  
Walnuß  
Eiche  
Kastanie  
Eberesche  
Acer feldhorn  
Hainbuche
- b) Kleinbäume  
Schwarzer Holunder  
Hunderose  
Heckenrose  
Hartrießel  
Kornelkirsche  
Weißdorn  
Wolliger Schneeball  
Fruhsommer Spirea  
Salweide  
Holunder
- c) Sträucher  
Flieder  
Syringia vulgaris  
Corylus avellana  
Sambucus nigra  
Rosa canina  
Rosa arvensis  
Cornus sanguinea  
Cornus mas  
Crataegus monogyna  
Viburnum lantana  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Sambucus nigra

- 10.7 Baumscheiben**  
Die Mindestgröße beträgt bei kleinkronigen Bäumen 6,0 m<sup>2</sup>, bei großkronigen Bäumen 8,00 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite beträgt bei rechteckigen Flächen 1,50 m. In Wendepflanzbereichen sind die Baumscheiben in Granit-Größtsteinpflaster mit 3cm Rasenfuge auszuführen (Durchmesser der Baumscheibe mind. 4,00 m). Offene Baumscheiben und Pflanzflächen sind mit Rindenschutt zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind entlang der Erschließungsstraßen gleichartig auszubilden.

- 10.8 Parkplätze, Fuß- und Radwege**  
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Parkflächen und Mischflächen durch Größtsteinpflaster mit und ohne Rasenansatz zu befestigen. Alle Fußwege sind in hydraulisch gebundener Schottertragschicht auszuführen.

- 10.9 Baumaterialien im Freibereich**  
Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sind nach Möglichkeit ortstypische Baustoffe materialgerecht zu verwenden.
- 10.10 Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen soll in Vegetationsflächen oder Sickerschächten zur Versickerung gebracht werden oder dem bestehenden offenen Graben zugeführt werden. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.
- Dachwässer von den am Graben gelegenen Gebäuden ist mittels geeigneter Rückhaltemaßnahmen in den Graben einzuleiten.

- 10.11 Freiflächengestaltung**  
Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabepänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, § 3 Abs.1, Art. 9 und 10 BayBO). Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan nach Art. 6 b Bayer. Naturschutzgesetz anzufertigen.

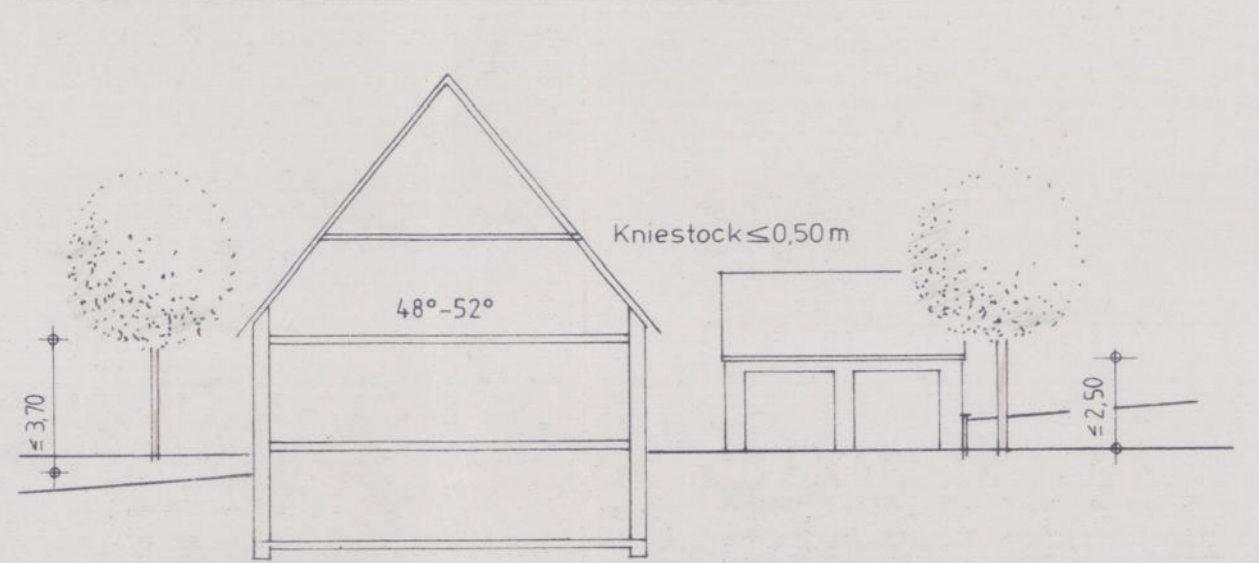
- 10.12 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen**  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Oberlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

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

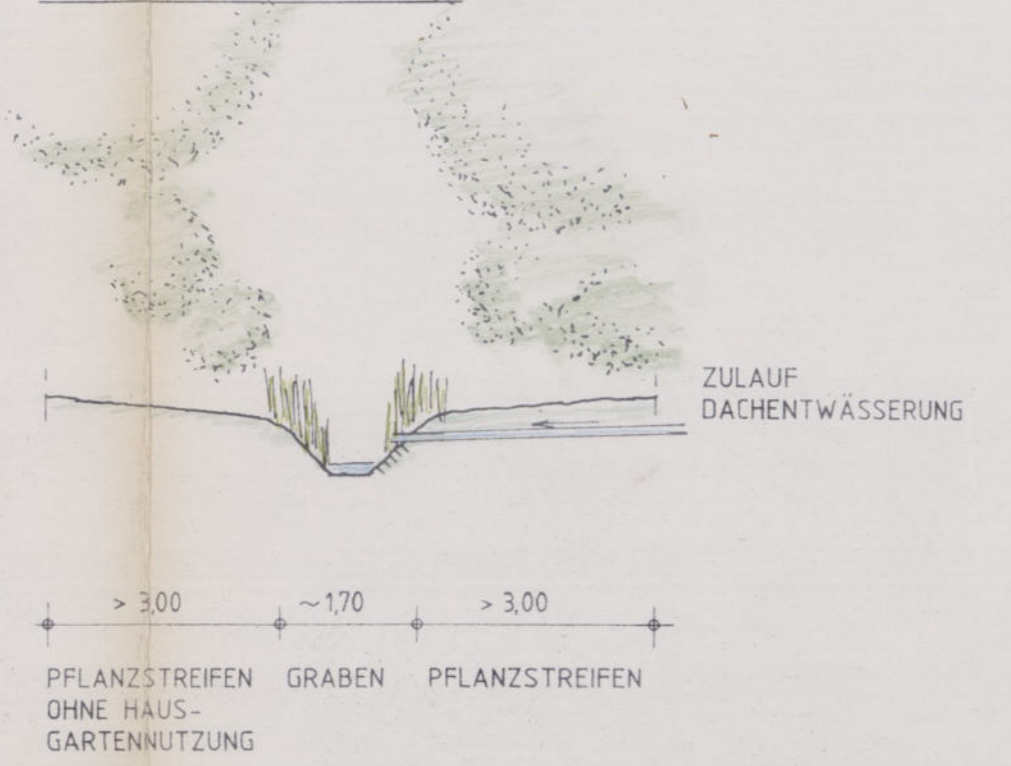
### VERFAHRENSVERMERKE:

- Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.05.1997 eingeleitet. Der Beschluß wurde ortsüblich am 02.09.1997 bekanntgemacht.  
Engelthal, 05. MAI 1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung durchgeführt. Die 2. Änderung lag in der Zeit vom 10.09.1997 bis 23.09.1997 im Rathaus Engelthal und bei der vGen Henfenfeld zur Einsichtnahme auf. Die Auslegung wurde ortsüblich am 02.09.1997 bekanntgegeben.  
Engelthal, 05. MAI 1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister
- Die Träger Öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.11.1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur 2. Änderung bis zum 17.12.1997 abzugeben.  
Engelthal, 05. MAI 1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung und die zugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 14.01.1998 beschlußfähig gebilligt.  
Engelthal, 05. MAI 1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB n.F. vom 28.01.1998 bis 02.02.1998 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich am 20.01.1998 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.  
Engelthal, 05. MAI 1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat Engelthal hat mit Beschluß vom 01.04.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB n.F. aufgestellt.  
Engelthal, 05. MAI 1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister
- Der Beschluß der 2. Bebauungsplanänderung und die öffentliche Auslegung wurde durch die Gemeinde ortsüblich am 05.05.1998 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan (Satzung) wurde mit Begründung ab 05.05.1998 im Rathaus Engelthal und bei der vGen Henfenfeld gemäß § 10 Abs. 3 BauGB n.F. öffentlich ausgelegt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.  
Engelthal, 05.05.1998  
Wojcik, 1. Bürgermeister

GEBAUDEQUERSCHNITT I+D (ZWEI VOLLGESCHOSSE)



REGELSCHNITT - GRABEN



INGENIEURBÜRO  
ARCHITEKTURBÜRO  
**HERGENRÖDER**  
P. A. PARTNERSCHAFT

KOMMUNALER TIEFBAU UND VERMESSUNG  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
INSTANDESETZUNGSPLANUNG

PROJEKT:  
BAULEITPLANUNG GEMEINDE ENGELTHAL  
BAUGEBIET "BRUNNÄCKER II"

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN, TEKTUR NR. 2

MASSTAB 1:1000  
PLAN-NR.  
BEARBEITET vH  
GEANDERT 8.10.1997

LAUF A.D. PEGNITZ, 1425.1997  
RUF 09123/9702-0 FAX 09123/9702-50

V. Hergenröder