

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN - "BRUNNÄCKER II"

GEMEINDE ENGELTHAL - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND - TEKTURPLAN NR.1



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 D Dachgeschoß als Vollgeschosß
 0,3 Grundflächenzahl
 0,6 Geschosflächenzahl
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUWEISE, - LINIEN - GRENZEN, - GESTALTUNG
 △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
 △ Offene Bauweise, nur Doppelhäuser
 — Baulinie
 — Baugrenze
 SD Satteldach
 — Hauptfirstrichtung zwingend

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform

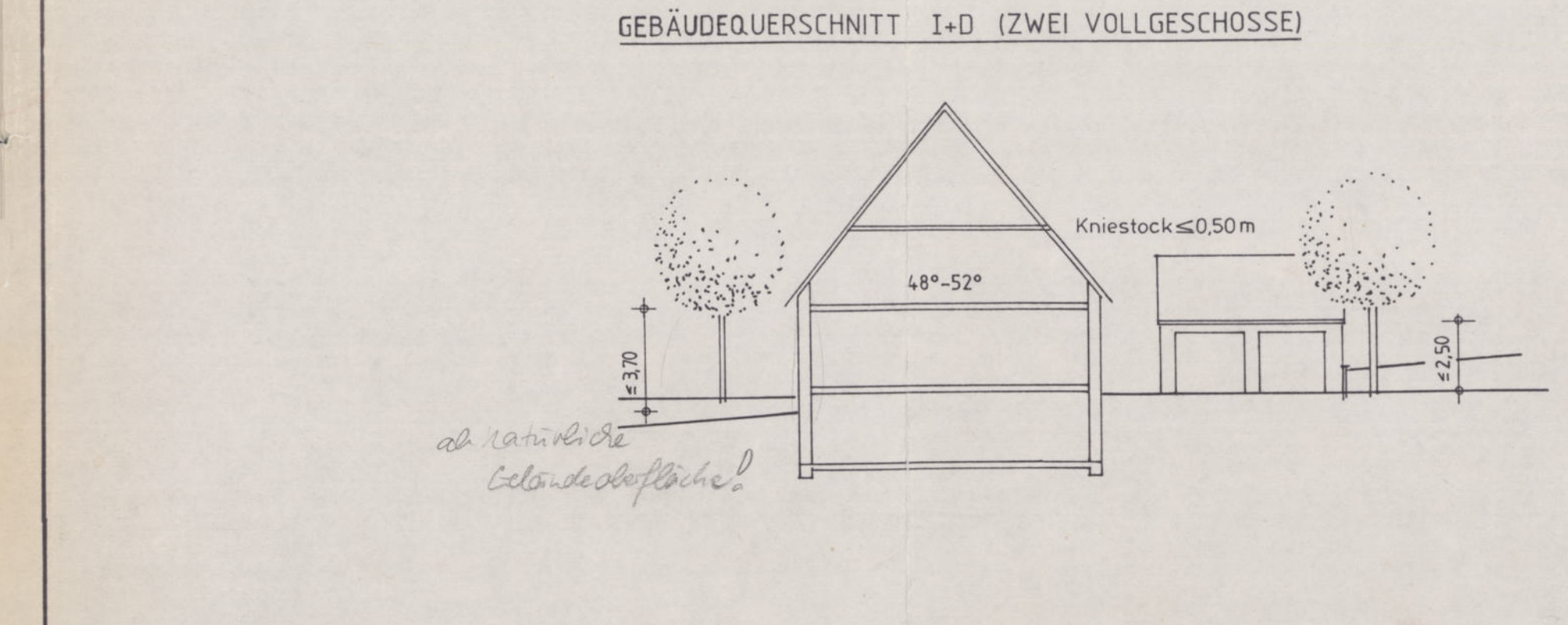
VERKEHRSPFLÄCHEN
 — Straßenverkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie
 — Verbindlicher Querschnitt in m
 — Ruhender Verkehr - Stellplätze
 — Ausweichfläche

SONSTIGES
 — Flächen für Garagen und Nebengebäude
 — Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)
 — Grundriestbarkeit
 — Offener Graben
 — Geplante Trottoirstation

GRÜNFLÄCHEN
 — Pflanzgebiet 1: Öffentliche Grünflächen
 — Pflanzgebiet 2: Einzelbäume / Strauchgruppen
 — Erhaltungsbündung für Einzelbäume
 — Baumpflanzungen auf privaten Flächen
 — Großbäume / Obstgehölze auf privaten Flächen

— Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft
 — Offener Vorgarten

B) H I N W E I S E
 — Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 — Bezeichnung der Neubaugrundstücke
 — Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
 — Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
 — Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
 — Abwasserleitung Planung / Bestand
 — Höhenrichtlinien
 — 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 (GFZ) 0,3 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl 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.

4.0 Nebenanlagen
 Nebenbauten 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 des Baugebietes 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. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben 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 Grundstücksgrenze, freizulassen. 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 Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen. In jeden Baugeschoss sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

6.0 Bauweise
 6.1 Einzel- und Doppelhäuser WA1-WA2-WA3-WA4-WA5-WA6
 Zwei Vollgeschosse (I+D); max. Traufhöhe 3,70 m; Dachneigung 48° - 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 ziegelroten Dachsteinen eingedeckt werden.

6.4 Die 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 Pfetten 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 1/2 der Traufbreite nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Traufbreite nur in einem Dachgeschoß zugelassen.

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

8.0 Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Straße sind einseilig. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelfleiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. In Bereichen offener Vorgärten sind Einfriedungen zwischen den Gebäuden in Verlängerung der Hausflucht als einfache Holzlatenzäune zulässig.

9.0 Sichtflächen an Straßeneinmündungen
 Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschenblech bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen entsprechen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rehrmatenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

10.0 Grünordnung
 Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Straßenraumes in das Baugebiet, die Gestaltung des Ortsrandes der 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 Planblatt 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 Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

10.2 Straßenbegleitgrün
 Zur Gliederung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sowie zur Wohnfeldverbesserung sind entlang der Straßen großkronige Einzelbäume zu pflanzen.

Spitzhorn Acer platanoides STU 20-25 cm
 Winterlinde Tilia cordata STU 20-25 cm
 (in Platzbereichen)

10.3 Gehölzbestand
 Der bestehende Gehölzbestand vor 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 freizulassen 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.

Gehölzarten: Schwarzerle Alnus glutinosa
 Esche Fraxinus excelsior
 Weiden in Arten Salix div. spec.

10.5 Ortsrandeinpflanzung
 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 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum). Dieser Obstgarten ist mit einer 1-2 reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen zu ergänzen. In Randbereich sind Forsthecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.

Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm
 Apfel: Kaiser Wilhelm; Winteranbir; Berner Rose
 Birne: Gute Graue; Gute Luise
 Zwetschge: Feilbacher Zwetschge
 Kirsche: Hedelfinger; Schneiders Späte

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

a) Großkronige Einzelbäume
 Winterlinde Tilia cordata
 Spitzhorn Acer platanoides
 Welauß Juglans regia
 Eiche Quercus robur
 Kastanie Aesculus hippocastanum

b) Kleinbäume
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus

c) Sträucher
 Fliegler Syringa vulgaris
 Haselnuß Corylus avellana
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Hundrose Rosa canina
 Heckenrose Rosa arvensis
 Hartweige Cornus sanguinea
 Kornelkirsche Cornus mas
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Schlehe Prunus spinosa
 Salweide Salix caprea
 Holunder Sambucus nigra

10.7 Bauscheiben
 Die Mindestgröße beträgt bei kleinkronigen Bäumen 6,0 m², bei großkronigen Bäumen 8,00 m², die Mindestbreite beträgt bei rechteckigen Flächen 1,50 m. In Wendepflanzbereichen sind die Bauscheiben in Granit-Granitpflaster mit 3cm Fugenweite auszuführen (Durchmesser der Bauscheibe mind. 4,00 m). Offene Bauscheiben und Pflanzflächen sind mit Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bauscheiben sind entlang der Erschließungsstraßen gleichzeitig auszubilden.

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

10.9 Baumaterialien im Freibrereich
 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 vegetationsfreien oder Sickerschächten zur Versickerung gebracht werden oder in bestehenden offenen Graben zugeführt werden. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

Nachwässer von den am Graben gelegenen Gebäuden ist mittels geeigneter Rückhalteanlagen 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, § 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).

VERFAHRENSHINWEISE:
 1. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.1.1994 eingeleitet.

Engelthal, 27.04.94...
 1. Bürgermeister

2. Die Eigentümer der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.94. aufgefordert, ihre Stellungnahme zur 1. Änderung bis zum 28.03.94. abzugeben.

Engelthal, 22.02.94...
 1. Bürgermeister

3. Die wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.02.94. aufgefordert, ihre Stellungnahme zur 1. Änderung abzugeben.

Engelthal, 28.02.94...
 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat Engelthal hat mit Beschluß vom 20.04.94... die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Engelthal, 24.04.94...
 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung am 30.05.1994 im Gemeindeamt Engelthal und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 30.05.1994 bekanntgemacht.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, "Brunnacker II", der Gemeinde Engelthal ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Engelthal, 30.05.1994.
 1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
 STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
 ABWASSERBESITZUNG
 WASSERVERSORGUNG
 BAULEITPLANUNG
 BAULEITPLANUNG

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER 8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
 RUF 93123-4399

PROJEKT: BAULEITPLANUNG GEMEINDE ENGELTHAL
 BAUGEBIET "BRUNNÄCKER II"

BEAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSSTAB 1 : 1000 LAUF A. D. PEGNITZ 9312991
 PLAN-NR.
 BEARBEITET vh
 GEÄNDERT TEKTUR NR.1 9.2.94