I. LEGENDE

A) Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II (I+D) — Zahl der Vollgeschosse als Mindest-/Höchstgrenze (Vollgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß)
- o,4 — Grundflächenzahl
- o,8 — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig (max. 2 WE)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (max. 2 WE je Hälfte)
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung **zwingend**
- SD — Satteldach
- Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- P — öffentliche Parkfläche
- 4,75 — Maßangabe in Metern
- Wechsel Straßenbelag (Pflaster)
- Öffentliche Grünfläche
- bepflanzter Lärmschutzwall (Neigung 1:1.5)
- zu erhaltende Gehölze
- Pflanzgebot (Bäume)
- Pflanzgebot (Bäume und Sträucher)
- Pflanzgebot - Bäume auf Privatflächen
- Spielplatz
- Trafostation
- Vorgartenflächen, diese Flächen sollen ohne Einfriedung bleiben, sie können jedoch eingefriedet werden.

B) Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 269/2 — Flurstücksnummer
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

II. Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es gilt die eingezeichnete Nutzungsschablone.

Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit den im § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Ausnahmen.

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 Geschoßzahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (GRZ, GFZ, BMZ).

Für die Abstandsflächen gilt nicht der Art. 7 Abs. 1 BayBO; somit ist der Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anwendbar.

Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) im gesamten Bebauungsplan-Gebiet sind max. 2 Wohneinheiten lt. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauNVO zulässig.

Um die Bildung von Hausgruppen und einheitlichen Straßenfluchten zu gewährleisten, werden an den markanten Gebäudekanten Baulinien sowie die Firstrichtung festgesetzt.

3. Dachform und Dachausbauten

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° bis 52° auszubilden.

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

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

Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben, Zwerchgiebel und Fensterreiker mit Satteldach (siehe Skizze) sind zulässige Gaupenarten. Andere Gaupenarten sowie Dachausschnitte (Loggien) sind unzulässig.

Dächer dürfen im Traufbereich max. 40 cm und im Ortgang max. 20 cm überstehen.

Die Farbe der Dachdeckung ist naturrot.

4. Sockelhöhen und Höhenfestlegung der Gebäude

Bei ebenem Gelände ist eine Höhe der Fußbodenoberkante EG über natürlichem Gelände von max. 25 cm zulässig.

Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante des EG's max. 25 cm über dem natürlich vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen.
Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.
(siehe Skizze)

5. Einfriedungen

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

Massive Pfeiler oder Säulen sollen nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren erstellt werden.

Zäune sind als Holzzäune zu errichten, möglichst mit senkrechter Lattung.
Eventuell erforderliche Mauersockel dürfen nicht mehr als 15 cm über Gelände reichen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Fußwege

Stellplätze und Kleingaragen sowie damit verbundene Nebenanlagen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig.

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 und das Aufstellen von Weißblechgaragen sind unzulässig.

Stellplätze sind durch Grödsteinpflaster mit oder ohne Raseneinsaat herzustellen, Fußwege mit Schotter oder Grödsteinpflaster.

7. Grünflächen

Es gilt allgemein für die Punkte 7. mit 9.: Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse, bis zu den Kabeltrassen des FUW einzuhalten. Dieser Abstand ist auch zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost einzuhalten.

Baumscheiben sind mit 10 cm Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern (Sträuchern, Stauden) zu bepflanzen. (*)

Private Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Grundstück von Einzelhäusern ist mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe unten). An den Grenzen des Baugebietes nach Osten im Übergang in die freie Landschaft sind darüber hinaus pro Grundstück zusätzlich 2 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Wo erforderlich, sind die Baumstandorte im Planteil festgelegt, ansonsten ist die Standortwahl frei. Hecken aus Nadelgehölzen sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Bei Einzelbauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, auf öffentlichen Flächen ist ein Pflanz- und Gestaltungsplan nach Art. 6b Bayerisches Naturschutzgesetz erforderlich.

(*) in jedem Baugesuch sind für Einzelhäuser und Doppelhaushälften jeweils 2 Stellplätze oder 2 Garagen nachzuweisen; für Reihenhäuser ist 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen.

8. Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen sowie von flächenhaften Strauch- und Baumgruppen

Die eingezeichneten Einzelbäume und Strauchgruppen im nördlichen Bereich sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Pflanzgebot für Einzelbäume

Die eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Neupflanzungen sind folgende Arten zu verwenden, StU mind. 16 - 18:

o Im Straßenraum

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

o In den übrigen öffentlichen Grünflächen

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Kirsche)	

Sträucharten:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Syringa vulgaris	Flieder
(zusätzlich alle heimischen Sträucher siehe unten)	

o Bepflanzung des Lärmschutzwalles sowie öffentliche Flächen im Übergang zur freien Landschaft im östlichen Teil.

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucharten:

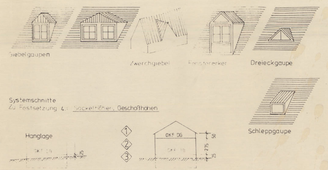
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

10. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser soll entweder vor Ort versickert werden oder in einem Trennsystem gesammelt und außerhalb des Planungsgebietes in der Pegnitzaue versickert bzw. in Feuchtgebiete eingeleitet werden.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit sind Verkehrsflächen wie Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Grödsteinpflaster und Raseninugen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Zu Festsetzung 3: Dachgauben



11. Schallschutzmaßnahmen

In der ersten Häuserzeile entlang der Bahnlinie sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 zu installieren.

III. Verfahrensvermerke

1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.03.93 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 19.4.93 bekanntgemacht.

Henfenfeld, 19.4.93

1. Bürgermeister

2.) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurdein Form eines Erörterungstermins am 15.4.93 durchgeführt.
Der Erörterungstermin wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 19.4.93 bekanntgegeben.
Außerdem lag der Bebauungsplan in der Zeit vom 22.4.93 bis 6.5.93 im Rathaus Henfenfeld zur Einsichtnahme auf. Die Auslegung wurde ortsüblich am 19.4.93 bekanntgegeben.

Henfenfeld, 19.4.93

1. Bürgermeister

3.) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 09.03.93 beschlußmäßig gebilligt.

Henfenfeld, 19.4.93

1. Bürgermeister

4.) Durch Beschluß des Gemeinderates vom 09.03.93, wurde von der Möglichkeit des § 4 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) durchzuführen.

Henfenfeld, 19.4.93

1. Bürgermeister

5.) Die Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.93 aufgefordert, ihre Stellungnahme zu Bebauungsplan abzugeben.

Henfenfeld, 19.4.93

1. Bürgermeister

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.93 bis 19.5.93 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 09.04.93 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Henfenfeld, 19.4.93

1. Bürgermeister

7.) Da sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung wesentlich geändert haben, hat der Gemeinderat am 12.4.95 eine erneute Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) beschlossen, § 4 Abs. 2 BauGB.

Henfenfeld, 12.4.95

1. Bürgermeister

8.) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Bründung wurden vom Gemeinderat am 12.4.95 beschlußmäßig gebilligt.

Henfenfeld, 12.4.95

1. Bürgermeister

9.) Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.95 aufgefordert, die Stellungnahme zum geänderten Entwurf bis 12.09.95 abzugeben.

Henfenfeld, 11.09.95

1. Bürgermeister

10.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 12.5.95 bis 12.9.95 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 04.05.95 bekanntgemacht mit Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Henfenfeld, 18.09.95

1. Bürgermeister

11.) Der Gemeinderat Henfenfeld hat mit Beschluß vom 06.10.95 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Henfenfeld, 06.10.95

1. Bürgermeister

12) Der von der Gemeinde Henfenfeld gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d. Pegnitz gem § 11 BauGB geprüft.
Mit Schreiben vom 4.3.1996 Nr. 6.1.6-6 wird erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Lauf, 8.4.1996

Eppe-Gleissner
Eppe-Gleissner Regierungsrat

13.) Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 19.03.96 im Gemeindeamt Henfenfeld/Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 19.03.96 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Henfenfeld, 19.03.96

1. Bürgermeister

GEMEINDE HENFENFELD
BAUGEBIET 'ROHÄCKER'
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGIERTEM GOP Nr. 7

AUSFERTIGUNG NR.	MASSTAB 1:1000
AUFGEARBEITET AM 07.05.1991 DI ÜBERARBEITET AM 11.07.1991 CH ÜBERARBEITET AM 27.03.1993 HA ÜBERARBEITET AM 14.06.1993 HA INTEGRIERT AM 19.08.1993 HA ÜBERARBEITET AM 18.12.1995 GB	PLANVERFASSER DIPL. ING. ARCHITEKT JOACHIM WEBER HERSBRUCK

Grünordnungsplan:
bearbeitet gb/sg/str. datum 9.6.1995

planungsbüro grebe
landschafts+ortsplanung
90410 nürnberg lange zeile 8 tel 353157-0