

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN - "BRUNNÄCKER II"

GEMEINDE ENGELTHAL - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND



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 Vollgeschoß
- 0 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschöflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

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

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
Bauweise	Dachform

VERKEHRSLÄCHEN

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

SONSTIGES

- Flächen für Garagen und Nebengebäude
- Grunddienstbarkeit
- Offener Graben
- Geplante Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

- Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot 2: Einzelbäume / Strauchgruppen
- Erhaltungsbindung für Einzelbäume
- Baumpflanzungen auf privaten Flächen
- Großbäume / Obstgehölze auf privaten Flächen
- Kinderspielfeld
- 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
- Höhengschichtlinien
- Böschungflächen
- Mülltonnenstandplätze

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne 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 Geschöflächenzahl (GFZ) 0,6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschözahl 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

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 Gebiet 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 Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperroberrichtungen 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 jedem Baugesch sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

6.0 Baugestaltung

6.1 Einzel- und Doppelhäuser WA1-WA2-WA3-WA4-WA5
Zwei Vollgeschosse (I+D); max. Traufhöhe 3,70 m;
Dachneigung 48° - 52°

6.2 Einzelhäuser WA6
Zwei Vollgeschosse (II); max. Traufhöhe 6,00m;
Dachneigung 48° - 52°

6.3 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.

6.4 Die Satteldächer dürfen nur mit ziegelartigen Dachsteinen eingedeckt werden.

6.5 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk nur bei Gebäuden I+D zulässig.

6.6 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortsgang sind unzulässig. Der Ortsgangüberstand darf max. 20 cm betragen, der Traufüberstand 40 cm.

6.7 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Trauflänge nur in einem Dachgeschoß zugelassen.

7.0 Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche 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 Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlatenzäune mit senkrechter Latung 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. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9.0 Sichtflächen an Straßeneinfriedigungen

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 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 Bepflanzung 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 Straßenbepflanzung

Der Gestaltung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sowie zur Straßensanierung sind entlang der Straßen großkronige Einzelbäume zu pflanzen.

Spitzahorn Acer platanoides STU 20-25 cm (entlang der Erschließungsstraßen)
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.

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

10.5 Ortsrandeinfriedigung

Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten sind an den Grenzen des Baugebietes 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 Formhecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.

Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm
Apfel: Kaiser Wilhelm; Winterrambur; Berner Rose
Birne: Gute Graue; Gute Luise
Zwetschge: Feinbacher 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
Tilia cordata
Acer platanoides
Juglans regia
Quercus robur
Aesculus hippocastanum

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

c) Sträucher
Flieder
Haselnuß
Schwarzer Holunder
Hundsrose
Heckenrose
Hortensie
Fornelkirsche
Weißdorn
Wolliger Schneeball
Prunus spinosa
Salweide
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Corylus avellana
Sambucus nigra
Rosa canina
Rosa arvensis
Cornus sanguinea
Cornus mas
Crataegus monogyna
Viburnum lantana

10.7 Bäumeiseln

Die Mindestgröße beträgt bei kleinkronigen Bäumen 6,0 m², bei großkronigen Bäumen 8,00 m², die Mindestbreite beträgt bei rechteckigen Flächen 1,50 m². Wendeplatzflächen sind als Bäumeiseln in Granit-Größteinfriedigung mit 3cm Rasenfuge auszuführen. Durchmesser der Bäumeiseln sind 4,00 m.
Offene Bäumeiseln und Pflanzflächen sind mit Rindenschutt zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäumeiseln sind entlang der Erschließungsstraßen gleichartig auszubilden.

10.8 Parkplätze, Fuß- und Radwege

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Parkflächen und Mischflächen durch Großsteinpflaster mit und ohne Rasenansatz zu befestigen. Alle Fußwege sowie die drei Stichstraßen im Süden des Baugebietes sind in hydraulisch gebundener Schottertragsschicht 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 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, § 8 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 in Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungssträger erforderlich.

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

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnäcker II" der Gemeinde Engelthal wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.7.91, eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 1.10.91 bekanntgemacht.

Engelthal, 09.10.91
1. Bürgermeister
Wojcik

2. Die von dem Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.10.91 bis 05.10.91 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und eines Grünordnungsplans durchgeführt. Diese Auslegung wurde ortsüblich am 01.10.91 bekanntgemacht.

Engelthal, 01.10.91
1. Bürgermeister
Wojcik

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.10.91, aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Engelthal, 02.10.91
1. Bürgermeister
Wojcik

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Engelthal am 10.10.91 beschlußfähig gebilligt.

Engelthal, 21.10.91
1. Bürgermeister
Wojcik

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.91 bis 03.12.91 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 28.10.91 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Engelthal, 30.10.91
1. Bürgermeister
Wojcik

6. Der Gemeinderat Engelthal hat mit Beschluß vom 03.03.93 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Engelthal, 04.03.93
1. Bürgermeister
Wojcik

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.03.93 gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.

Engelthal, 16.03.93
1. Bürgermeister
Wojcik

8. Der gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigte, Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Lauf a.d. Pegnitz, 13. MAI 1993
Landratsamt Nürnberger Land
1. Bürgermeister
Wojcik

9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 08.06.1993 im Gemeinderat Engelthal und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am 08.06.1993 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "Brunnäcker II" der Gemeinde Engelthal ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
Engelthal, 08.06.1993
1. Bürgermeister
Wojcik

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
DIP.-ING. UVI. KARLHEINZ HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
ABWASSERBESICHERUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG

8580 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
RUF 09123-4399

PROJEKT: BAULEITPLANUNG GEMEINDE ENGELTHAL
BAUGEBIET "BRUNNÄCKER II"

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSSTAB 1:1000 LAUF A. D. PEGNITZ, 9.12.1991

PLAN-NR. V. Hergenröder

BEARBEITET Vh

GEANDERT 19.6.1992 v.h.
15.2.1993 v.h.

