

Planzeichenerklärung :

a) Für Festsetzungen

1. Grenze des Geltungsbereiches
2. **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
3. **I/II** Zahl der Geschosse, 2 Vollgeschosse
4. **O** Offene Bauweise
5. Hauptfirstrichtung zwingend, Satteldach  
Winkel möglich, der Winkel hat sich dem Hauptdach unterzuordnen
6. Baugrenze
7. Maßangabe in Metern
8. Straßenbegrenzungslinie
9. Öffentliche Verkehrsfläche
10. Öffentliche Parkfläche
11. Öffentliche Grünfläche
12. Öffentlicher Fußweg
13. Festgesetzte Hausform: Dachneigung 45°-50° Satteldach, Erdgeschoss + 1 Sockelgeschoss (=Untergeschoß) max. TH 5,50 über Gelände Talseite, Kniestock max 50cm über 45°-P.
14. Nutzungsschablone: Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl  
Bauweise | Dachform
15. Schemaschnitt  
± 45°-50°  
TH 5,50  
HANGNEIGUNG 8-15%  
HANGNEIGUNG 15-18%  
Zu pflanzende Bäume  
Zu erhaltende Bäume
16. Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken
17. Bestehende FÜW-Freileitung mit Schutzzone
18. Lärmschutzwand 2m hoch, L-Steine die zu bepflanzen sind o.ä.
19. Garagen im Bereich der Lärmschutzwand zwingend

b) Für Hinweise :

1. Vorhandene Grenze. Für den Fall der Bebauung zur Auflassung vorgeschlagen
2. Vorschlag für Grundstücksteilung
3. Flurstücksnummern

Festsetzungen :

1. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und gem. Art. 7, Abs. 5 BayBo an den Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines 5 m tiefen, einfriedungslosen Stauraumes vor der Einfahrt zulässig. Sie sind an den Hauptbaukörper anzubauen oder mit diesem zu verbinden. Für Garagen und Nebengebäude wird die Dachneigung des Hauptgebäudes vorgeschrieben.
2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus Festsetzungen über die Geschößzahl und überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.
3. Einfriedungen:
  - a) Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen max. Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen 1,25 m über Straße, in Verbindung mit Hecken.
  - b) Naturbelassener, Holzlaten- oder Hanichelzaun.
4. Die Mülltonnenplätze sind in den Eingabep länen nachzuweisen.
5. a) In den öffentlichen Parkflächen sind folgende Gehölzarten anzupflanzen:
  - Tilia cordata (Winterlinde), Quercus petraea (Traubeneiche) und Sorbus aucuparia (Vogelbeere).
- b) Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind die Einfriedungen der Bauplätze so anzulegen, daß sie durch eine Gehölzpflanzung, bestehend aus folgenden Arten:
  - Corylus avellana (Waldhasel), Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Kornelkirsche) und Viburnum latana (wolliger Schneeball) verdeckt wird und nach außen zur freien Landschaft hin nicht in Erscheinung tritt.

6. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 2 Abs. 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256) sowie auf der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes"-Planzeichenverordnung - vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) Neufassung vom 30.7.1981 BGBl. I und der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" - Bau-nutzungsverordnung - vom 15.9.1977, einschließlich der Fassungen vom 26.6.1982 und vom 26.11.1988.

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und den Schutz und die Erhaltung von Naturdenkmälern beruhen auf § 1 der "Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan" - vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161).

Die Bußgeldbewehrung beruht auf Art. 89 Abs. 1, Ziff. 10 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - vom 6.9.1986 (a V 3L S. 214).

7. Für den Fall, daß bei der Bebauung der Grundstücke hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Gebäudekeller wasserdicht (z.B. Grundwasserwanne) auszuführen. Permanenten Grundwasserabsenkungen kann nicht zugestimmt werden.

8. Die Ruheräume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) für die ersten fünf an der südöstlichen Seite des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sind soweit möglich, auf der lärmabgewandten Seite zu errichten. Soweit sie jedoch auf der lärmzugewandten Seite ausgeführt werden, dürfen hier nur nichtöffnende Fenster Verwendung finden. Diese Fenster müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Die Wohngebäude dürfen erst dann bezogen werden, wenn die festgesetzten Lärmschutzwände errichtet sind.

10. Erkerlänge max. 2/3 der Trauflänge.



Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.08.1987 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 12.08.1987 bekanntgemacht.  
Engelthal, den 15.08.1987  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde in Form eines Erörterungstermines am 24.05.1987 durchgeführt. Der Erörterungstermin wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 12.05.1987 bekanntgegeben.  
Engelthal, den 15.05.1987  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 5 BauGB mit Schreiben vom 26.05.1987 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 30.06.1987 abzugeben.  
Engelthal, den 06.07.1987  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
4. 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 29.03.1989 eine erneute Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Engelthal, den 27.12.1989  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 20.09.1989 beschlußmäßig gebilligt.  
Engelthal, den 23.11.1989  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
6. Durch Beschluß des Gemeinderates vom 20.09.1989 wurde von der Möglichkeit des § 4 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) durchzuführen.  
Engelthal, den 27.12.1989  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
7. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.12.1989 aufgefordert, die Stellungnahme zum geänderten Entwurf bis 16.02.1990 abzugeben.  
Engelthal, den 20.02.1990  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.1990 bis 16.02.1990 öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 29.12.1989 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß Jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.  
Engelthal, den 02.03.1990  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)
9. Der Gemeinderat Engelthal hat mit Beschluß vom 04.03.1990 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Engelthal, den 02.03.1990  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)

10. Die Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld hat für die Gemeinde Engelthal mit Schreiben vom 11. APR. 1990 den Bebauungsplan dem Landratsamt Nürnberger Land angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24. APR. 1990 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.  
Lauf a.d.Pegnitz, 24. APR. 1990  
Landratsamt Nürnberger Land  
i.A. *[Signature]*

11. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 08. MAI 1990 im Rathaus Engelthal gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 08. MAI 1990 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.  
Engelthal, den 08. MAI 1990  
*[Signature]*  
(1. Bürgermeister)

..... FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
DER GEMEINDE ENGELTHAL

„WESTLICH DER SCHULE“

M 1 : 1000

HAPPURG · 29.11.1985

ARCHITEKT J. GG. ULLHERR BDA  
MARKTPLATZ 1 - TELEFON (09151) 3016  
8369 HAPPURG

UL/BÄ

30.4.1987 UL/KE  
11.5.1987 UL/KE  
8.11.1989 UL/UB