

BEBAUUNGSPLAN NR.3 DER GEMEINDE ALFELD  
BAUGEBIET ZIEGELHÜTTE

LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

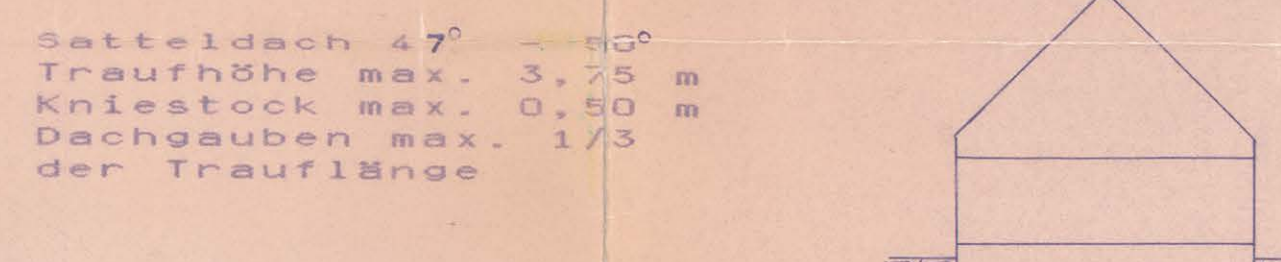
ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzung

- Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse und Dachgestaltungsansprüche

1:0 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss und Dachgeschoss)



Nutzungsschemata

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

Besondere Bauweise, Kettenbauweise mit Einzelhäusern

Hauptflächrichtung zwingend

Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einzufriedende Zufahrten (Grenzbebauung)

Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einzufriedende Zufahrten (Wohnhausanbau)

Verbindlicher Straßenquerschnitt in m

Sichtflächen an Straßeneinmündungen. Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Staket, Mauern oder sonstige Gegenstände angebracht werden. Wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

FÜW-Freileitung mit Schutzstreifen

Ruhender Verkehr / Ausweichfläche Fahrbahn

Nebenräume im Schemagrundriß nach Festsetzung Ziff. 6

Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAUG)  
Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen  
Die Pflanzflächen sind nach Festsetzung 9.2 (Textteil) in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Pflanzungen sollen als Straßengrün wirken und den Übergang von Erschließungsstraße zur freien Landschaft bzw. zur Staatsstraße herstellen.

Pflanzgebot 2: Einzelbäume, Strauchgruppen  
Zur Gliederung des Baugebiets und dessen Einbindung in die Landschaft sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Siedlungsklimas sind an den gekennzeichneten Stellen Bäume nach Festsetzung 9.2 (Textteil) zu pflanzen.

Um auf privaten Grundstücksflächen ausreichenden Sicht- und Blendschutz zu gewährleisten sind entlang der Staatsstraße Strauchgruppen zu pflanzen.

Erhaltungssicherung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BBAUG; Art. 5.2 BayBO)  
zu erhaltende Bäume

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einschl. der bestehenden Geländedeformation.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BBAUG; Art. 5.1 BayBO)  
Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze ständerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Vorgärten  
Die Orientierung der Gebäude zur Erschließungs- straße bewirkt größtenteils kleine Vorgärten, welche durch die Begrünung, Sträuchern und Stauden (auch Gras) sowie einzelnen Solitärpflanzen einen fließenden Übergang zur eigentlichen Bebauung darstellen.

Vorgarten ohne Einfriedung

Vorgarten mit der Möglichkeit einer Einfriedung nach Festsetzung 8.10 (Textteil).

B) Für die Hinweise

- Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke
- Vorschlag für die Anordnung der Wohngebäude
- Bezeichnung der Neubaugrundstücke
- Bestehende Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Geplante Abwasserleitung
- Vorhandene Bösungsröhrchen
- Höhenrichtlinien
- Ortsdurchfahrtsgrenze (ST 2236)
- Freistehende Felsgruppe

Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne § 4 der BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.

2. Maß der Nutzung  
Als Höchstmaß des Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der BauNVO mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den Festsetzungen Ziff. 6 erhaltene Flächen oder durch Nebenanlagen geschlossene, sind Zwischenbauten nicht auf der Grenze festgesetzt, so ist ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Die entstehende Lücke ist mit einer durchgehenden, massiven, mind. 2,50 m hohen, Wand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze im Einvernehmen mit dem Nachbarn zu schließen. Eingeschossige Zwischenbauten und Mauern sind von der Festsetzung durch Baulinien befreit, müssen aber innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3. Bauweise  
Besondere Bauweise, hier Kettenbauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baulinien zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände müssen durch eingeschossige Zwischenbauten, die neben Garagen auch Nebenanlagen nach Festsetzung Ziff. 6 erhalten können, oder durch Nebenanlagen geschlossen werden. Sind Zwischenbauten nicht auf der Grenze festgesetzt, so ist ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Die entstehende Lücke ist mit einer durchgehenden, massiven, mind. 2,50 m hohen, Wand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze im Einvernehmen mit dem Nachbarn zu schließen. Eingeschossige Zwischenbauten und Mauern sind von der Festsetzung durch Baulinien befreit, müssen aber innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4. Nebenanlagen  
Als Nebenanlagen sind 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 Gebäuden innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbindung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

5. 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. 3,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperr- vorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Anrenzenden abzustimmen. Offene Garagen (überdeckte Stellplätze mit Satteldach) sind nur dann zugelassen, wenn sichergestellt ist, daß zwischen zwei benachbarten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch für Nebenräume (nach Festsetzung Ziff. 6) herangezogen werden, wenn sie zusammenhängend mit einer, an die Grundstücksgrenze gebauten Garage stehen.

6. Begriffsbestimmung Nebenräume/Aufenthaltsräume  
Nebenräume sind in diesem Verfahren: Eingangsbereich/Diele/Flur/Küche/Bad/Dusche/WC/Treppenraum/Abstellraum/Lager/Hobbyraum

Aufenthaltsräume sind in diesem Verfahren: Wohnzimmer/ESzimmer/Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer

7. Lärmschutzmaßnahmen - baulicher Lärmschutz  
In etwa 100m Entfernung zum Baugebiet gegenüber der Staatsstraße, befindet sich ein Sägewerk. Durch die unmittelbare Nähe dieses emissionsstarken Handwerksbetriebs (siehe Gutachten des TÜV-Rhön von 12.8.87) werden folgende Festsetzungen notwendig:

7.1 Als besondere Bauweise wird die Kettenbauweise festgelegt.

7.2 Grundsätzlich müssen im Gebäudegrundriß alle Nebenräume, gemäß Festsetzung Ziff. 6 zum Existenz hin, d.h. in Richtung Sägewerk, orientiert werden.

7.3 Die Aufenthaltsräume nach Festsetzung Ziff. 6 müssen dementsprechend vom Existenz weg, d.h. auf der immissionsabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

7.4 Ausnahme von Festsetzung Ziff. 7.3  
Aufenthaltsräume können dann an der immissionszugewandten Seite der Gebäude liegen, wenn zu dieser Seite keine Fenster oder sonstige Öffnungen eingebaut werden.

8. Baugestaltung

8.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 4/12 - 50/100 in der festgesetzten Flächrichtung. Krüppel- walmdächer sind nicht zugelassen. Die Traufhöhen dürfen den Wert von 3,75 m nicht übersteigen. Die Sockelhöhen betragen als Gemeinmax. 0,50 m, eine Abweichung ist bei Einhaltung der max. Traufhöhe zulässig.

8.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen, sie sind dem Wohngebäude anzuzuliefern. Garagen und Hauptgebäude müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

8.3 Die Satteldächer dürfen nur mit ziegelfarbenen Dachsteinen eingedeckt werden.

8.4 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußbrette zulässig.

8.5 Wohngebäude in Winkelform sind innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Der entstehende Gegeniebel muß sich dem Hauptdach unterordnen. Die Traufe des Hauptdaches darf bis 2/5 ihrer Länge unterbrochen werden.

8.6 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. Ziffer 7.3 und 7.4 der weiteren Festsetzungen ist auch hier zu beachten.

8.7 Sichtbare Bretten und Sparren am Ortsang (Giebel) sind unzulässig. Traufüberstände sind, falls notwendig, bis maximal 40cm zugelassen.

8.8 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.

8.9 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putzsteine vorgesehen werden. Auffällige, grelle oder glänzende Farbenstriche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind ausgenommen Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

8.10 Abstellräume und Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

8.11 Die Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. eventuellem Sockel als höchstens 1,20 m innerhalb von Sichtwinkelflächen höchstens 1,00 m hohe hölzerne Latten-, oder Bretterzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelgitter, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten. Scherenzäune sind nicht zulässig. In Bereichen offener Vorgärten sind Einfriedungen zwischen den Gebäuden in Verbindung mit der Hausflucht als hölzerne Latten oder Bretterzäune zulässig. Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den anrenzenden Zäunen anzupassen ist. Farbgebung der Grundzäune einfarbig in gedecktem Ton. Dies gilt unbeschadet der Beschrankung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmetallzäune o. dergl. sind unzulässig.

9. Grünordnung

9.1 Die mit Bindung zum Schutz von Landschaftsteilen einstragende Fläche, bestehend aus einem mit Nadelbäumen besetzten Geländevorsprung und einzelnen Felsgruppen, ist zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge anrenzender Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (RStB 1983) und die DIN 18920 (Schutzvorkehrungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

9.2 Die im Plananteil auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume und Strauchgruppen entlang der Staatsstraße sind als Sicht- und Blendschutz beizubehalten zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen. Für die Pflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

- a) Großkronige Einzelbäume  
Winterlinde  
Ahorn  
Tilia cordata  
Acer platanoides
- b) Kleinbäume  
Obstbäume einheimischer Art  
Eberesche (EE)  
Feldahorn (FA)  
Sorbus aucuparia  
Acer campestre
- c) Sträucher  
Flieder  
Haselnuß  
Hornveilchen  
Schubertia  
Hundrose  
Kornelkirsche  
Weißdorn  
Wolliger Schneeball  
Syringa vulgaris  
Cornus avellana  
Cornus sanguinea  
Sambucus nigra  
Rosa canina  
Cornus mas  
Caryophyllus monogyna  
Viburnum lantana

9.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Soll diese die Befreiung im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

10. Gebäudesicherung an Waldrändern  
Sowohl der Abstand von Gebäuden zu nächststehenden Bäumen des Maß von 15 m unterschreitet, sind zur Sicherung gegen Sturm- und Schneeebruch verstärkte Dachstühle einzubauen. Außerdem ist gegenüber dem Eigentümer des Waldrandgrundstückes eine Verpflichtungs- erklärung abzugeben, daß keine Schadenersatzansprüche gestellt werden, die sich aus dem anrenzenden Baubestand ergeben könnten.

Hinweis:  
Die erweiterten und besonderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfordern im Sinne einer reibungslosen Realisierung des Baugebiets eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen Bauherren, Architekten, Planungsbüro und vor allem den Behördensstellen.  
Bauherren sind sich bereits im Vorstadium der Bauvorhaben bei den Genehmigungsbehörden oder dem Planungsbüro informieren.

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

Verfahrenshinweise:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.1988 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 01.12.1988 durch Anschlag an allen Gemeindefeldern bekanntgemacht.

Alfeld, den 19.07.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einem Erörterungstermin am 14.12.1988 durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde am 01.12.1988 ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 01.12.1988 bekanntgemacht.

Alfeld, den 19.07.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.1988 (Postversand 19.12.1988) aufgefordert ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Alfeld, den 19.07.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 16.05.1989 beschlüssig gebilligt.

Alfeld, den 19.07.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 01.06.1989 bis 03.07.1989 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 17.05.1989 und durch Veröffentlichung in der Herzbrucker Zeitung bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Alfeld, den 19.07.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Alfeld hat mit Beschluss vom 18.07.1989 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Alfeld, den 19.07.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Satzungsnummer 14/82 am 18.07.1989 als Satzung übersandt.

Alfeld, den 11.08.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

8. Der von der Gemeinde Alfeld gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) 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 n. d. P., den 28. Aug. 1989  
LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND  
Siegel  
1. v. ges. Tambo. O.R.R.

9. Der Bebauungsplan wurde am 30.8.1989 im Gemeinderat Alfeld und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Heppurg gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Durchföhrung des Anlagengrößens und die Auslegung sind ortsüblich mit Bekanntmachung vom 30.8.1989 durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 30.8.1989 und durch Veröffentlichung in der Herzbrucker Zeitung am 30.8.1989 bekanntgemacht worden.

Alfeld, den 30.8.1989  
GEMEINDE ALFELD  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER  
STRASSEN- UND BRÜCKENBAU  
ABWASSERBEHÄLTUNG  
WASSERVERSORGUNG  
BAUPLANUNG  
DIPL.-ING. UWE KARLHEINZ HERGENRÖDER  
8556 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16  
RUF 93123-4309

PROJEKT  
GEMEINDE ALFELD  
BAUGEBIET "ZIEGELHÜTTE"  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
MASSSTAB 1:1000  
PLAN-NR. 1  
BEARBEITET vh  
GEANDERT 18.7.89 vh  
LAUF A. D. PEGNITZ 21.11.1988

S. Fertigkeit  
Pflanzl. n. e. r.  
1. Bürgermeister



SCHEMAGRUNDRISS (NICHT VERBINDLICH)