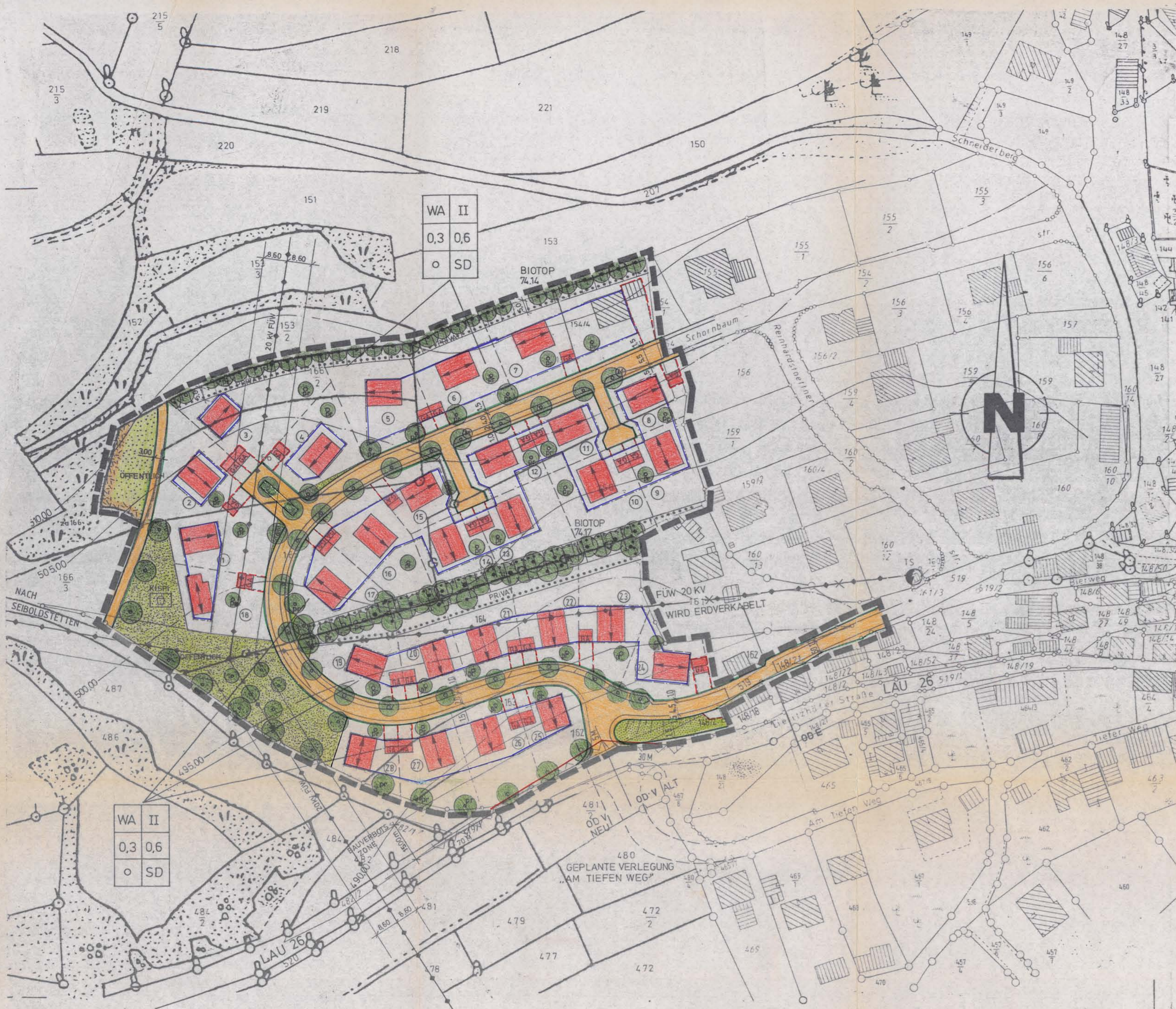


BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN - "SCHNEIDERBERG II"

GEMEINDE ALFELD - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND



- BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG**
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - Hauptfirstrichtung zwingend

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugeschosses	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

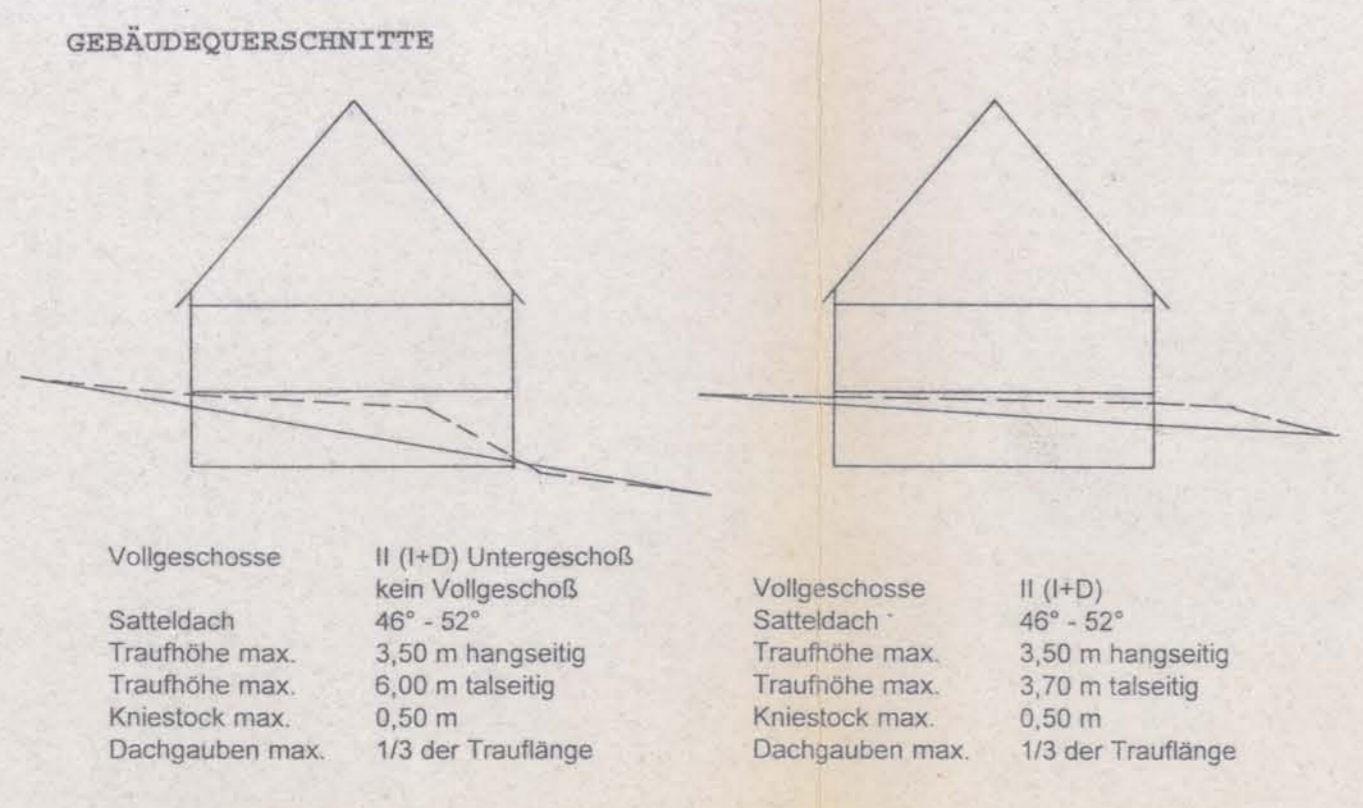
- VERKEHRSLINIEN**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verbindlicher Querschnitt in m
 - Ruhender Verkehr - Stellplätze

- SONSTIGES**
- Flächen für Garagen
 - Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)
 - FÜW-Freileitung 20KV mit Schutzstreifen

- GRÜNLÄCHEN**
- Pflanzgebiete gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - Pflanzgebiet 1: Öffentliche Grünflächen
 - Pflanzgebiet 2: Einzelbäume / Strauchgruppen
 - Baumpflanzungen auf privaten Flächen
 - Großbäume / Obstgehölze
 - Erhalt von Bäumen / Sträuclern (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuclern
 - Sukzessionsfläche
 - Brache mit jährlicher Pflege

- B) H I N W E I S E**
- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 - Bezeichnung der Neubaugrundstücke
 - Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
 - Grundstücksgrenzen / Flurstücknummern
 - Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
 - Abwasserleitung Planung / Bestand
 - Höhenschichtlinien
 - Trafostation
 - LAU 26 Kreisstraße LAU 26
 - 00-E Ortsdurchfahrtsgrenze Erschließung
 - 00-V Ortsdurchfahrtsgrenze Verknüpfung
 - Böschungflächen

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A) FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- | | |
|----------|---|
| II (1+0) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| 0,3 | Grundflächenzahl |
| 0,6 | Geschoßflächenzahl |



WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.
- Maß der Nutzung**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der Grundflächenzahl GRZ = 0,3 und der Geschosflächenzahl GFZ = 0,6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.
- Bauweise**
Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzelhäusern.
- 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 Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
b) zusammenhängend mit Garagen (auf den dafür festgesetzten Flächen) 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.
- Stellplätze und Garagen**
Garagen bzw. überdachte 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, freizulassen. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.
- Baugestaltung**
6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (1+D) und einer max. Traufhöhe von 3,50 m (hangseitig) zugelassen. Untergeschosse sind als halbhohe Kellergeschosse zulässig, dürfen aber kein Vollgeschosß sein. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 42° bis 46° Dachneigung ausgeführt werden. Krüppelwäldächer sind nicht zugelassen.
6.2 Kniestocke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.
6.3 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortsgang sind unzulässig.
6.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlegelgauben und Satteldachgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Fledermausgauben sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Traufhöhe nur in einem Dachgeschosß zugelassen.
6.5 Untergeordnete Anbauten mit Gegengiebel sind zugelassen. Der First der Anbauten muß mind. 1,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
6.6 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Im Bereich der Garagen sind auch erdberücksichtigte Flachdachgaragen mit Dachbegrünung zugelassen. Die maximale Traufhöhe beträgt bei Garagen 2,50 m.
7.0 **Anstriche und Fassadenverkleidungen**
Für den Außenanstrich dürfen nur gedackte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind, auch im Sockelbereich, ausgeschlossen. Holzverkleidungen sind zugelassen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlatenzäune (senkrechte Ausführung) auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.
Transsäne zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht (grün) bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohmatten- und Scherenzäune und dergleichen sind unzulässig.

- Ausnahme sind Einfriedigungen der Grundstücke, die entlang der Heckenbiotope 74.14 und 74.17 liegen. Die Einfriedigung darf hier in West-Ost-Richtung nicht auf der Grundstücksgrenze erfolgen. Der Heckenbiotop soll hier den natürlichen Zaun bilden. Wenn eine Einfriedigung in dieser Richtung vorgenommen wird, dann muß der Abstand so groß sein, daß die Hecke keinen Schaden nimmt.
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen**
Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
 - Grünordnung**
Ziel der Grünordnung ist es, den Straßenraum durch Großbaumpflanzungen zu gliedern und den Ortsrand zur freien Landschaft nach Süden und Westen zu gestalten. Ebenfalls soll durch die Sicherung der bestehenden Hecken und Geländestufen (Lesesteinmauern) die vorhandene Topographie erhalten bleiben.
Die im Planteil auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzenswahl richtet sich nach der natürlichen potentiellen Vegetation (Seggen-Buchen-Wald).
 - Vorgärten**
Für den gesamten Vorgartenbereich sind Koniferenhecken, insbesondere Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.
 - Öffentliche Grünflächen**
Entlang der Erschließungsstraße und am südwestlichen Rand des Baugebietes entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Seiboldstetten sind großkronige Einzelbäume nach der Gehölzliste zu pflanzen.
Entlang der Straße nach Seiboldstetten ist eine extensiv genutzte Obstwiese anzulegen. Mahd zweimal jährlich. Das Mähgut ist zu entfernen.
Zur Ausgestaltung des Kinderspiel- und Bolzplatzes ist das anstehende Gesteinsmaterial (Dolomitskalk) für Trockenmauern zu verwenden.

- Teile der Flurnr. 153/3 werden als Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitgestellt. Die angehende Brache wird 1x jährlich gemäht. Die dem anschließenden Gehölz unmittelbar vorgelagerte Fläche wird auf einer Breite von ca. 4-5 m der Entwicklung einer Saumvegetation überlassen. Die Fläche wird nicht eingefriedet.
- Private Grünflächen**
Pro Grundstück ist mind. ein Obstbaum oder ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Die vorhandenen, schlechten Hecken (Biotop Nr. 74.14 und Nr. 74.17) sind laut Planteil in Westen zu ergänzen.
Innerhalb der festgelegten Schutzflächen dürfen keine Mauern, Holzleggen, Gartenlauben o.ä. errichtet werden.
Für Ergänzungspflanzungen der Hecken sind vorzusehen:
Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundrose, Heckenrose, Hartriegel, Kornelkirsche, Weißdorn, Schlehe, Corylus avellana, Sambucus nigra, Rosa canina, Rosa arvensis, Cornus sanguinea, Cornus mas, Crataegus monogyna, Prunus spinosa
 - Pflegehinweise**
Die Heckenbiotope sind nach BauGB §9 Abs. 25b und BayBO Art.5 unbedingt zu erhalten. Siehe hierzu auch Pflegehinweise.
 - Gehölzarten**
Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:
a) Großkronige Einzelbäume: Winterlinde, Spitzahorn, Eiche, Mehlbeere, Tilia cordata, Acer platanoides, Quercus robur, Sorbus aria
b) Kleinbäume: Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume in Sorten, Flieder, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundrose, Heckenrose, Hartriegel, Kornelkirsche, Weißdorn, Wolliger Schneeball, Schlehe, Salweide, Brombeere, Acer campestre, Carpinus betulus als Hochstämm, Syringa vulgaris, Corylus avellana, Sambucus nigra, Rosa canina, Rosa arvensis, Cornus sanguinea, Cornus mas, Viburnum lantana, Prunus spinosa, Salix caprea, Rubus fruticosus
 - Baumstämme**
Die Mindestgröße beträgt bei Kleinbäumen 8,0 m, bei großkronigen Bäumen 12,00 m, die Mindestbreite beträgt 1,50 m bei rechteckigen Flächen. Baumstämme sind mit Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
 - Fachkräfte, Fuß- und Radwege**
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Flächen, die nur vorübergehend befahren werden (Mischflächen, Mehrzweckstreifen) grundstücklich mit einem anderen Belag als für die Fahrbahn auszuführen. Parkflächen sind innerhalb von Grünflächen in Schotterrasen oder Rasenpflaster auszuführen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind sämtliche Wegeverbindungen in hydraulisch gebundener Schottertragschicht anzulegen.
 - Baumaterialien im Freiberreich**
Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sind nach Möglichkeit ortstypische Baustoffe materialgerecht zu verwenden.
 - Beseitigung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.
 - 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).
 - Einzuliehende Abstände bei Pflanzmaßnahmen**
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernleitungsanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes 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:**
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.1994 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 24.04.1995 bekanntgemacht.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde mit einem Erörterungstermin am 24.04.1994 durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde am 24.04.1995 ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln bekanntgemacht.
Alfeld, den 26.08.97
1. Bürgermeister
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gem § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.1995 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
Alfeld, den 26.08.97
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 27.04.1997 beschlußmäßig gebilligt.
Alfeld, den 26.08.97
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 07.07.1994 bis 12.08.1994 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln am 21.06.1994 und durch Veröffentlichung in der Herbrucker Zeitung (Nr. vom ...) bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
Alfeld, den 26.08.97
1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat Alfeld hat mit Beschluß vom 25.09.1995 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
Alfeld, den 26.08.97
1. Bürgermeister
- Dem Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d. Pegnitz, wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 29.08.1997 gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.
Alfeld, den 26.08.97
Eppa-Sturm
Reg.-Rätin
- Der von der Gemeinde Alfeld gemäß § 11, Abs. 1, 2. Halbsatz 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 Rechtsverordnungen verletzt wurden.
Lauf a.d.Pegnitz, den 21. AUG. 1997
Eppa-Sturm
Reg.-Rätin
- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 26.08.1997 im Gemeindeamt Alfeld und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Happurg gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich mit Bekanntmachung vom 26.08.1997 durch Anschlag an allen Gemeindefaßeln und durch Veröffentlichung in der Herbrucker Zeitung (Nr. vom ...) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan "Schneiderberg II" der Gemeinde Alfeld ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
Alfeld, den 26.08.97
1. Bürgermeister

Planungsbüro R.Raab
Landschaftsarchitekt
Tel. 09123 912345 6789 101112

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER
STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG

PROJEKT: BAULEITPLANUNG GEMEINDE ALFELD BAUGEBIET "SCHNEIDERBERG II"

MASSSTAB: 1:1000
PLAN-NR.:
BEARBEITET: vh
GEÄNDERT: vh 15.6.94

LAUF A.D. PEGNITZ 5.6.1993
vh 25.5.95
vh 25.9.95 BAUGR. BEI
FÜW LEITUNG UND LAU 26

1. Bürgermeister