

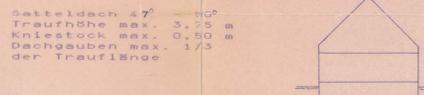
BEBAUUNGSPLAN NR.3 DER GEMEINDE ALFELD
BAUGEBIET ZIEGELHÜTTE

LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

ZEICHENERKLÄRUNG

- A) Für die Festsetzung
- Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Allgemeines Wohngebiet

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



Nutzungsschablone	Zahl der Vollgeschosse
Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Besondere Bauweise, Kettenbauweise mit Einzelhäusern
Hauptflächrichtung zwingend
Lärmschutzwand

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, Stäbe, 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.

Erhaltungsbindung (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 ständerförmig zu gestalten und zu unterhalten.

Vorgärten
Die Orientierung der Gebäude zur Erschließungsstraße bewirkt größtenteils kleine Vorgärten, welche durch die Begrünung von Sträuchern und Stauden (auch Gras) sowie einzelnen Solitärbäumen 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 Böschungswflächen
- Hörschichtlinien
- Ortsdurchfahrtsgrenze (ST 2236)
- Freistehende Felsgruppe

Weitere Festsetzungen

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

2. Maß der Nutzung
Als höchstzulässiges 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 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.

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 Nebenräume 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 Absperrvorrichtungen 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 angrenzenden Grundstückseigentümer zu vereinbaren. 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 immissionsabwehrenden 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 47° - 50° in der festgesetzten Flächrichtung. Krüppel- und 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 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 ziegelroten 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. Ziffern 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. Brillante oder glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind ausgenommen Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

9. Einfriedungen
9.1 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 Verlängerung 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.

10. Grünordnung
10.1 Die mit Bindung zum Schutz von Landschaftsteilen eintragene Fläche, bestehend aus einem mit Nadelbäumen besetzten Geländevorsprung und einzelnen Felsgruppen, ist zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge angrenzender Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (RStB 1983) und die DIN 18920 (Schutzvorrichtungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.
10.2 Die im Planenteil 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 | Tilia cordata |
| Winterlinde | Acer platanoides |
| Ahorn | |
| b) Kleinbäume | Sorbus aucuparia |
| Obstbäume einheimischer Art | Acer campestre |
| Eberesche (EE) | Feldahorn (FA) |
| c) Sträucher | Syringa vulgaris |
| Fliegender Haselnuß | Corylus avellana |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schubertia Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Caragana monogyna |
| Wolliger Schneeball | 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 geltende 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 Verpflichtungserklärung abzugeben, daß keine Schadenersatzansprüche gestellt werden, die sich aus dem anrenzenden Baubestand ergeben könnten.

Hinweis:
Die erweiterten und besonderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfordern im Sinne einer reibungslosen Realisierung des Baugebiets eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen Bauherren, Architekten, Planungsbüro und vor allem den Behördensachverständigen. Bauherren sind sich bereits im Vorstudienstadium 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 wurde 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
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
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 19.07.1988
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 16.05.1989 beschlüssig gebilligt.
Alfeld, den 19.07.1989
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
6. Der Gemeinderat Alfeld hat mit Beschluss vom 18.07.1989 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
Alfeld, den 19.07.1989
7. Dem Landkreis Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Satzungsnummer 14/82 am 18.08.1989 als 1. Bürgermeister bekanntgemacht.
Alfeld, den 14.08.1989
8. Der von der Gemeinde Alfeld gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landkreis 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.F., den 28.08.1989 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
Siegel: L. A. gez. Tarnob, 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 Anlagengründens 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

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
ABWASSERBEHÄLTUNG
WASSERVERSORGUNG
BAUPLANUNG
DIP.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER
8564 LAUF A. D. PENTZ, ROSENSTR. 16
RUF 93123-4309

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

S. Fertigkeit
H. n e r
1. Bürgermeister



SCHEMAGRUNDRISS (NICHT VERBINDLICH)

