

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE VORRA FÜR DEN ORTSTEIL ALFALTER, LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

BAUGEBIETE „HEUGENTAL“ UND „IM TAL“

Zeichenerklärung

A) für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs in diesem Verfahren
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse und Dachstuhlvorschriften
 1 + 0
 1 Vollgesch. und 1 Dachstuhl als Höchstgrenze im Stellern-Hangbereich



Satteldach Traufhöhe max. 0,50 m
 Dachstuhl zulässig bei über 10° Dachneigung

Nutzungsschablone

ART des Bauplatzes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen	Geschloßflächenzahl
Bauweise	Luftschicht

- Offene Bauweise, nur Einreihiger zulässig Hauptfirstrichtung festgelegt
- Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einstrahlende Zufahrten (Vorhausbau)
- Flächen für erdgeschossige Satteldachgaragen und deren nicht einstrahlende Zufahrten (Vorhausbau)
- verbindliche Abstände des Straßenquerschnitts in m während weicher, orientiert
- Sichtfläche an Straßeneinmündungen. Innerhalb von Sichtflächen dürfen keine Gebäude, Zäune, Staketäulen oder sonstige Gegenstände errichtet werden, wenn sie eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante erreichen.
- mit Leitungsrechten belastete Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- bestehende Fuß- und Radwege mit Schutzstreifen
- Teilbereichsbegrenzung der BA-Anlage (500 m bei WA) und der Staatsstraße (50 m bei WA)
- Mittelwegstellplätze
- Grundmörtel-Festsetzungen: Pflanzgebiet des 9. Abs. 1, 2. Bauabschnitt, 2. Bauabschnitt, 2. Bauabschnitt
- Pflanzangebot: Pflanzangebot, Pflanzangebot, Pflanzangebot
- Einzelbaue auf privaten Flächen
- Pflanzangebot 2: Gehölzgruppen
- Pflanzflächen sind mit Groß- und Kleinsträuchern im Anreihenbau zu bepflanzen. Die Anreihenbauung ist an die bauplanmäßige Vegetationsgestaltung gebunden (Ziff. 5.2.2).
- Die Pflanzungen dienen vorwiegend der Ortsrandgestaltung.
- Gehölze auf privaten Flächen
- Erhaltungsbindung für Einzelbaue gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b. BauG und Art. 3, Abs. 2. BauVO.
- Die ortsbildtragenden Bäume in privaten Bereich sind zu erhalten.

B) für die Hinweise

- Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke
- Vorschlag für die Anordnung der Wohngebäude
- Bezeichnung der Neubaurundstücke
- Bestehende Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- geplante Abwasserleitung
- Bestehende Abwasserleitung
- Grenzen der Eisenerzgrubenfelder
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (nachrangige Rohstoffflächen)
- Höhenrichtlinien
- vorhandene Böschungflächen
- Informestation
- Ausserverordnungsanlage
- Außerhalb der Geltungsbereiche:
- Quellwassergewinnung
- Landschaftsschutzgebiet
- 100 m Wirtschaftsgrenze (St. 2162)

Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15.9.1977.
2. Maß der Nutzung
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird allgemein eine Grundflächenzahl GZ = 0,6 und eine Geschloßflächenzahl GFZ = 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschloßzahl und überbaute Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.
3. Nebenanlagen
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauVO sind zulässig, die können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie a) der Nutzungszweck des im allgemeinen Wohngebiet, in welchem Grundstücke oder ein Bauplatz selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und b) zusammenhängend mit Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Autos und Gartenmöbeln, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.
4. Garagen
 Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m, gerechnet ab Grundstücksgrenze, freizulassen. Er darf weder durch Türen, Tore noch durch andere Absperreinrichtungen abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Anrainer abzuweilen.
5. Baugestaltung
 5.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 50° für den Hauptstuhl 1 + 0 und einer Dachneigung von 28° - 36° für die Hausform 5 + 0 in der jeweils festgesetzten Firstrichtung. Die Traufhöhe dürfen bei 1 + 0 den Wert von 5,75 m und bei 5 + 0 den Wert von 3,50 m nicht überschreiten. Die Giebelhöhen betragen bei 1 + 0 max. 0,50 m, bei 5 + 0 max. 0,25 m, eine Abweichung ist zulässig, wenn die festgesetzten Traufhöhen nicht überschritten werden.
- 5.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind zulässig mit Satteldach auszuführen, sie sind nach Möglichkeit dem Wohngebäude anzuzuliefern. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Bei Satteldachgaragen an der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe nach Art. 7, Abs. 3, BauVO das Maß von 2,75 m nicht überschreiten.
- 5.3 Satteldächer dürfen nur mit roten Dachsteinen eingedeckt werden.
- 5.4 Kniestöcke sind bei 1 + 0 bis 0,50 m Höhe und bei 5 + 0 bis 0,30 m Höhe zulässig.
- 5.5 Dachaufbauten sind bei Dachneigungen über 40° in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten darf. Die Traufe darf durch Giebel nicht unterbrochen werden.
- 5.6 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
- 5.7 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Auftrüglische Größe oder glänzende Farbstriche sind unzulässig.
- 5.8 Metallgaragen oder sonstige, benehmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
- 5.9 Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einsch. eventuelle Sockel als mindestens 1,20 m, im Bereich der Sichtwinkelflächen höchstens 1,00 m hohe hölzerne Latten-, Bretter- oder Scheuneisen auszuführen, ohne Unterbrechung durch gepauerte oder dekorative Einzelteile auszuführen an Grenzen, Ecken und Einfahrten. Trennwände zwischen Grundstücksteilen können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe hergestellt werden. Die Höhe von anordenenden Zäunen anzupassen ist. Farbgebung der Maschendrahtzäune einfarbig und in gedeckten Tönen, dies gilt unbeschadet der Bestimmung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohmattenzäune oder dergleichen sind nicht zulässig.
- 5.10 Es gilt die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern.

6. Grünordnung

- 6.1 Zur Erhaltung des Altbaubestandes nach den Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei den Arbeiten für die zu errichtenden baulichen Anlagen die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (23.8.1953) und die DIN 18530 (Schutzvorkehrungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die jeweiligen Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.
- 6.2 Die im Planteil auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Einzelbäume und Strauchgruppen sind zur Gliederung des Bauplatzes und zur Ortsrandgliederung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind folgende Arten für die Anpflanzungen vorzusehen:
 - a) Großkronige Bäume
 - Winterlinde
 - Ahorn
 - Berulwe
 - Kastanie
 - Tilia cordata
 - Ulmus glabra
 - Aesculus hippocastan
 - b) Kleinbäume
 - Eberesche
 - Feldahorn
 - Eschenle
 - Obstbäume
 - Sorbus aucuparia
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - c) Sträucher
 - Haselnuß
 - Weißdorn
 - Schlehdorn
 - Hortensie
 - Präferleknoschen
 - Viburnum lantana
 - Schneeball
 - Liguster
 - Handlörche
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Prunus spinosa
 - Cornus sanguinea
 - Cornus europaea
 - Viburnum lantana
 - Ligustrum vulgare
 - Rosa canina

7. Lärmschutz

Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder baurechtlich genehmigungspflichtigen Änderungen von bestehenden Wohngebäuden innerhalb des mit Jacksonpark gekennzeichneten Immissionsbereichs der BA-Anlagen sind zur Abwehr erhöhter Lärmeinträge Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Durch den Einbau schallisolierender Fenster muß sichergestellt sein, daß in Aufenthaltsräumen Innenrauschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinien 221 im Schallschutz im Oktober 1973, durch von außen einwirkenden Schall nicht überschritten werden. Der Lärmschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauG aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 27.8.1965, ausgearbeitet und durch Beschluß des Gemeinderates am 27.1.1966 als Entwurf beschlossen worden.

Vorra, 27. Okt. 1965
 R. Morner
 1. Bürgermeister

Die Bürger wurden gemäß § 2A BauG an Entwurf des Bebauungsplanes in Form einer öffentlichen Anhörung, die am 15.2.66, veröffentlicht wurde und von 28.2.66, bis 4.4.66 durchgeführt wurde, beteiligt.

Vorra, 27. Okt. 1965
 R. Morner
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2A, Abs. 6 BauG vom 14.7.66 bis 15.8.66 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Vorra, 27. Okt. 1965
 R. Morner
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Vorra hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.11.66 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG als Satzung beschlossen.

Vorra, 27. Okt. 1965
 R. Morner
 1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauG vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf an der Pegnitz am 8.7.66 unter Nummer 14.1.66.66 genehmigt worden.

Vorra, 27. Okt. 1965
 R. Morner
 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan, bestehend aus 1 Planblatt und dem Textteil (Bebauungsplanatzung) samt Begründung liegt ab dem 14.8.66 im Rathaus der Gemeinde Vorra, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

Vorra, 27. Okt. 1965
 R. Morner
 1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
 STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
 ABWASSERENTWÜRFE
 WASSERVERSORGUNG
 BEBAUUNGSPLÄNE
 DR.-ING. ULRICH KARLHERR HERGENRÖDER
 8051 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16
 TEL. 91 21-43 89

PROJEKT: GEMEINDE VORRA - ORTSTEIL ALFALTER
 BAUGEBIET „HEUGENTAL“ UND „IM TAL“
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1
 MASSSTAB: 1 : 1000
 PLAN-NR.: 1
 BEARBEITET: kl.
 GEGRÜNDET: 1906
 LAUF A. D. PEGNITZ, 17.12.1965
 RUF 91 21-43 89
 U. Hergenröder