GEMEINDE VORRA - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

TEKTURPLAN NR.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ÖSTLICH DES SCHLOSSGARTENS"

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

+ D Dachgeschoß als Vollgeschoß

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEBÄUDEQUERSCHNITTE

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

I+D 1 VOLLGESCHOSS UND 1 DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE (AUCH WAHLWEISE II+D !!!)

SATTELDACH 40°-50°
TRAUFHÖHE max 3,75 m
KNIESTOCK max 0,50 m
DACHAUFBAUTEN ZULÄSSIG, B.d. TRAUFLÄNGE

E+D 1 EROSESCHOSS UND 1 UNTERGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE BEI 30°-35° DACHNEIGUNG

I+D 1 VOLLGESCHOSS UND 1 DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE BEI 40°-50° DACHNEIGUNG

II 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE / WAHLWEISE (+D)

SATTELDACH 30°-35° / 40-50°
TRAUFHÖHE max 7,25 m
KNIESTOCK HANGSEITIG max 0,30 m
DACHAUFBAUTEN UNZULÄSSIG

SATTELDACH 30°-35°
TRAUFHÖHE max 6,30 m
KNIESTOCK max 0,50 m
DACHAUFBAUTEN ZULÄSSIG

BAUWEISE,- LINIEN,- GRENZEN,- GESTALTUNG

O Offene Bauweise

Baugrenze

SD Satteldach

Hauptfirstrichtung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6,0 / 4,50 Verbindlicher Querschnitt in m

EAE 85 / TYP I Wendeanlage nach EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) mit TYP-Bezeichnung

P Ruhender Verkehr

Fußweg und Radweg

SONSTIGES

Flächen für Garagen (Grenzbebauung)

Flächen für Garagen (Wohnhausanbau)

Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)

Grunddienstbarkeit

Schule

Hochwassergrenze

Lärmimmissionsgrenze

Hochspannungs-Freileitung mit Schutzzone

Mülltonnenstellplatz

GRÜNFLÄCHEN

Pflanzgebot (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünfläche Art der Bepflanzung nach Satzung

Pflanzgebot 2: Einzelbäume / Strauchgruppen

Obstgehölze auf Privatgrund

Erhaltungsbindung (gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB; Art. 5.2 BayBO) zu erhaltende Bäume / zu erhaltende Sträucher

Kleinkinderspielplatz

B) HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstückseinteilung

Bezeichnung der Neubaugrundstücke

Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper

W35 / 2 Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude

Sportplatz

XXXXXX Grenze der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Eisenerzgrubenfelder)

Erdbehälter (Wasser)

Landschaftsschutzgebietsgrenze

Offener Graben

Vorhandene Böschungen

Abwasserleitung Planung / Bestand

Umformerstation Planung

Höhenschichtlinien über NN

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BAUNVO) vom 15.9.77.

2.0 Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ = 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ = 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoßzahl und überbaubaren Flächen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3.0 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzel- und Doppelhäusern auf den dafür festgesetzten Flächen.

4.0 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BAUNVO sind unzulässig. Sie können, doch 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 innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen, Handwagen o.ä. Gegenständen dienen.

5.0 Stellplätze und 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. 5,00 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 beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen.

6.0 Baugestaltung

6.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bei I+D sowie E+D von 40°-50°, bei E+U außerdem von 30°-35° und bei II von 30°-35°. Die Traufhöhen dürfen bei I+D 3,75m, bei E+U hangseitig 3,30m und bei II 6,30m, die Sockelhöhen ab OK-Gelände bis OK-Erdgeschoßfußboden bei E+U 0,30m und bei I+D und bei II 0,50m nicht überschreiten.

6.2 Garagen und eventuell damit zusammen errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach auszuführen. Auf den Neubaugrundstücken 17 bis 23 und 25 bis 30 sind die Garagen in die Untergeschosse der Gebäude zu integrieren oder erdüberschüttete Flachdachgaragen anzulegen.

6.3 Satteldächer dürfen nur mit roten Dachsteinen eingedeckt werden.

6.4 Kniestöcke von mehr als 0,30m bei E+U und II, sowie 0,50m bei I-D sind nicht zulässig.

6.5 Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben bei I+D zulässig und dürfen in ihrer Breite 1/3 der Traulänge nicht überschreiten. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.

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

6.7 Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

6.8 Wellblechgaragen und sonstige behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.
Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

Maschendrahtzäune am Ortsrand sind ohne Sockel auszuführen.

8.0 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Straßenraumes in das Baugebiet, die Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft nach Osten sowie der naturnahe Ausbau des Pfarrerbergrabens und der Erhalt des markanten Landschaftsbildes mit einer entsprechenden Bepflanzung.

Die im Planteil auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. §9. Abs.1, Nr. 2 BBauG; Art.5.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschnittene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

8.1 Die im Planteil als bestehende Bäume und Sträucher eingezeichneten Gehölze sind besonders zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Die Heckenreihen entlang der Steilböschungen des terrassierten Hanggeländes dürfen nicht gerodet werden.

8.2 Die Bestehende Verrohrung des Pfarrerberggraben nördlich des Schulgeländes ist durch einen offenen Graben zu ersetzen. Die Grabenbefestigung muß, auch bei Grabenverlegungen, mit Hilfe natürlicher Baustoffe und beidseitigen Pflanzungen durchgeführt werden.

Gehölzarten am Graben:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Weiden in Arten	Salix div. spec.

8.3 Zur Gliederung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sowie zur Wohnumfeldverbesserung sind entlang der Straßen großkronige Einzelbäume zu pflanzen.

Spitzahorn (an Erschließungsstraßen)	Acer platanoides	STU 20-25 cm
Winterlinde (an Kreuzungen und Einmündungen)	Tilia cordata	STU 20-25 cm

8.4 Die im Planteil festgesetzten Pflanzflächen sind zur Ortsrandeingrünung bzw. als Sichtschutz mit Sträuchern und Obstbäumen unterschiedlicher Arten zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzstreifenbreite soll 5,00m nicht überschreiten.
Im gesamten Ortsrandbereich sind geschnittene Fornhecken unzulässig.

8.5 Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

a) Großkronige Einzelbäume

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Walnuß	Juglans regia
Eiche	Quercus robur
Kastanie	Aesculus hippocastanum

b) Kleinbäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbäum in einheimischen Arten	

c) Sträucher Flieder: Syringa vulgaris; Haselnus: Corylus avellana

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa arvensis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra

9.0 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.

10.0 Freiflächengestaltung

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabeplänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 6 Abs.1, Art. 9 und 10 BayBO).

11.0 Lärmschutz

Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder baurechtlich genehmigungspflichtigen Änderungen von bestehenden Wohngebäuden innerhalb des mit Zackenband gekennzeichneten Gebietes, sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. Durch den Einbau schalldämmender Fenster muß sichergestellt sein, daß in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 (Entwurf 9.83), durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.
Der Lärmschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

12.0 Schutzabstände

13.1 Durch das Baugebiet führt eine 20 kV Hochspannungsleitung des Fränkischen Überlandwerkes. Die eingetragenen Schutzabstände sind unbedingt einzuhalten. Für Garagen und Nebengebäude kann eine Verringerung des Schutzabstandes beantragt werden.

12.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes geplanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

12.3 Soweit der Abstand von Gebäuden zu nächststehenden Bäumen des Schloßgartens das Maß von 25 m unterschreitet, sind zur Sicherung gegen Sturm- und Schneebruch verstärkte Dachstühle einzubauen. Außerdem ist vom Bauherrn gegenüber dem Eigentümer des Schloßgartens eine rechtsgültige Haftungsausschlußerklärung abzugeben. Die Erklärung ist evtnl. auf Wunsch des Schloßgartenbesitzers dinglich abzusichern.

Dieser Tekturplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einen Textteil (Satzung).

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes Nr.1 zum Bebauungsplan Nr.1 wurde gem. § 3 Abs.1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates Vorra vom 28.9.83 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 21.9.83 bekanntgemacht.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs.1 BauGB wurde von 11.5.88 bis 25.10.88 mit einer öffentlichen Auslegung des Tekturplans und einem Erörterungstermin am 27.9.88 durchgeführt. Diese Auslegung wurde ortsüblich am 20.9.88 bekanntgemacht.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem § 4. Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 22.9.89 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan abzugeben.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Tekturplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 1.8.90 beschlußmäßig gebilligt.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Tekturplans wurde mit Begründung gem. § 3. Abs.2 BauGB vom 10.9.90 bis 15.10.90 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 27.8.90 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Vorra hat mit Beschluß vom 5.2.91 den Tekturplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Nürnberger Land, wurde dieser Tekturplan mit Schreiben vom 7.2.91 gemäß § 11, Abs.1 BauGB angezeigt.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

8. Der, gemäß § 11, Abs.3 BauGB angezeigte Tekturplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs.3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Tekturplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Lauf a.d. Pegnitz, 11.4.91

gez. Bezold RR

9. Der Tekturplan wurde mit Begründung ab 17.4.91 im Rathaus der Gemeinde Vorra gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der Anhörungen und die Auslegung wurden ortsüblich am 17.4.91 bekanntgemacht.

Der Tekturplan Nr.1 zum Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Vorra ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Vorra, 02. 05. 1991 F. Kohl 1. Bürgermeister

Bebauungsplan
Östlich Schloßgarten
1. Änderung 1990-1991

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER
DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER
STRASSEN- UND BRUCKENBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG
8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 18
RUF 09123-4389

PROJEKT:
BAULEITPLANUNG GEMEINDE VORRA
BEBAUUNGSPLAN NR.1 "ÖSTL. DES SCHLOSSGARTENS"

TEKTURPLAN NR.1

MASSTAB	1 : 1000	LAUF A. D. PEGNITZ 12.3.1990
PLAN-NR.		
BEARBEITET	vh	
GEÄNDERT	26.7.1990 kl	

4.12.1990 vh
Anschluß Grundstück Nr.40
direkt an Eschenbacher Weg