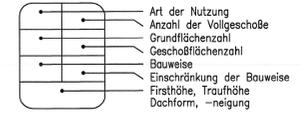




ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe 3.1)
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Nutzungsregelungen

- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- nach Möglichkeit zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung der Flächen, die durch landwirtschaftliche Immissionen besonders belastet sind
- Firststrichung (zwingend)
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 42°-52° Dachneigung
- Fh Firsthöhe
- Th Traufhöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitung (oberirdisch) mit Schutzzone

B. FÜR HINWEISE

- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- Flurstücksnummern
- Sichtdreiecke

Plangrundlage ist die digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes. Die Höhenrichtlinien basieren auf einer tachymetrischen Geländeaufnahme.

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):
Teilbereich 1: GRZ 0,4; GFZ 1,2
Teilbereich 2: GRZ 0,3; GFZ 0,9
 - Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt $Z = II + D$ wobei das Dachgeschöß jedoch rechnerisch ein Vollgeschöß i.S.d. Art.2 Abs. 5 BayBO sein kann.
 - Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Es gilt für den Teilbereich 1: abweichende Bauweise nach §22 (4) BauNVO. Eine Grenzbebauung ist auf einer Länge von max. 30 m zulässig.
 - Teilbereich 2: offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO.
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
 - Die gekennzeichneten Firststrichungen sind zwingend festgesetzt.
 - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Dem Bauantrag sind entsprechende Geländeschritte beizufügen, aus denen neben der Höhenlage des Gebäudes auch die Aufschüttungen, Abgrabungen und der Anschluss an die Nachgrundstücke zu entnehmen sind.
 - Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (in hinterer oder seitlicher Geländehöhe bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 5,00 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit maximal 6,00 m Breite zulässig.
 - Die notwendige Anzahl der Stellplätze bei gewerblich genutzten Grundstücken für Beschäftigte und Besucher muss auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Pro Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ART. 98 BAYBO)

- Dachform (Art. 98 BayBO i.V.m. §9(4) BauGB)
 - Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 52° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 16,00 m, die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Talsohle des Gebäudes. Die Dächer sind mit geeigneten Dachelementen einzudecken. Eindeckungen aus glänzenden Materialien sind unzulässig.
 - Für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 14° bis 40° zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 16,00 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Talsohle des Gebäudes. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzenden Materialien in gedeckten Rot- oder Brauntönen einzudecken.
- Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie mit der Dachhaut nicht überschreiten.
- Für Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gilt:
 - Dachvorsprünge sind am Giebel und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.
 - Als Dachaufbauten sind Giebel- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Aufbauten müssen zum Ortsgang einen Abstand von 1,5 m aufweisen. Der First der Aufbauten muß mind. 1,0 m tiefer liegen als der First des Hauptgebäudes. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bis zu einer Gesamtgröße von 15 qm zulässig
- Bei Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung, wie das Dach des Hauptgebäudes, oder begrünzte Flachdächer zulässig.

6. Einfriedigungen

Die straßenseitigen Einfriedigungen der Grundstücke dürfen außerhalb der eingetragenen Sichtwinkelflächen 1,20 m über Straßenebene nicht übersteigen. Innerhalb der Sichtwinkelflächen darf die Höhe der Einfriedigungen 0,80 m nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlatenzäune, Stabgitterzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Formhecken aus Koniferen (Thuja etc.) sowie Rohrflächzäune und Sichtschutzmatten oder Mauern sind unzulässig.

7. Außenanlagen

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen und Natursteintrockenmauern bis maximal 0,50 m zulässig.

Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Das gleiche gilt für Betonkantensteinen von den Randbefestigungen. Entscheidungssprüche ergeben sich hieraus nicht. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die innerhalb der Baufenster dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Soweit durch bauliche Maßnahmen ein Entfernen der Bäume zwingend notwendig ist, sind diese an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 20 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.
 - Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist die Pflanzung mindestens je eines Laubbäumens innerhalb des Grundstücks vorzunehmen, es sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind.
 - Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.
 - Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Dies ist im Freiflächen-gestaltungskonzept nachzuweisen.
 - Es ist ein Freiflächengestaltungskonzept mit dem Bauantrag vorzulegen. Darin sind folgende Aussagen erforderlich: beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Grundstücksentwässerung, Lage und Stammumfang (1 m Höhe) der vorhandenen Bäume, begrünzte Grundstücksflächen, Standort, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze. Dem Gestaltungskonzept muß mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.
 - Ungegliederte Gebäudessosden müssen pro 5 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden.

D. IMMISSIONSSCHUTZ

- Landwirtschaftliche Immissionen
 - Die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen (Lärm und Geruch) sind im Rahmen der Ortsüblichkeit hinzunehmen.
 - Soweit der immissionsschutztechnische Mindestabstand von 30 m unterschritten wird, dürfen in die der angrenzenden Wohnbebauung zugeordneten Fassaden der Stallgebäude keine Lüftungsanlagen (Ventilatoren etc.) eingebaut werden.
 - Die Schweinehaltung ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung der Gemeinde und des Landratsamtes zugelassen werden.

E. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND SONSTIGE HINWEISE

- Artenauswahlhilfe

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend standorttypische, einheimische Pflanzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation werden folgende Empfehlungen gegeben:

Bäume:	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuss
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Sorbus aucuparia var. Edulis	- Essbare Vogelbeere
	Betula pendula	- Birke
	Ostbaumnhohechämme	

Baukörperbegrünung:

	Hedera helix	- Efeu
	Clematis spec.	- Waldreben
	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata	- Selbstklimmer
	Wisteria sinensis	- Blauregen

11. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Bei der Anlage von Zisternen, und Rückhaltebecken ist ein Notüberlauf mit Anschluß an die Kanalisation oder einen geeigneten Vorfluter vorzusehen, der die schodlose Ableitung der Oberflächenwasser gewährleistet.

12. Einfriedigungen/Sockel

Einfriedigungen sind möglichst ohne Sockel anzulegen. Wenn Sockel errichtet werden, sollten in bestimmten Abständen Schlupflücher vorgesehen werden.

13. Denkmalschutz

Aufgedunene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Mittelfranken, Burg 4 90403 Nürnberg, Tel 0911 /225948 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay.DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay.DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay.DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

A. Planentwurf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Nürnberg, den 26. Juni '02

 H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

B. Aufstellungsbeschluss (nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat von Vorra hat in seiner Sitzung vom 19.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Hirschbacher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.1999 nach §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

C. Veränderungsbeschluss (nach §14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Vorra hat in seiner Sitzung vom 10.10.2000 für das Gebiet des Bebauungsplanes "An der Hirschbacher Straße" eine Veränderungsbeschluss gemäß §14 Abs. 1 BauGB und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.10.2000 nach §16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

D. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (nach §3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.9.2001 hat in der Zeit vom 15.10.2001 bis 16.11.2001 nach Bekanntmachung am 4.10.2001 stattgefunden.

E. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (nach §4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.10.2001 bis 23.11.2001 stattgefunden. Die Anörungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der TÖB wurden durch den Gemeinderat am 5.2.2002 beschlußmäßig behandelt.

F. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Vorra hat in seiner Sitzung vom 19.3.2002 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

G. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (nach §3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.3.2002 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2002 bis 13.05.2002 nach Bekanntmachung am 25.09.2002 öffentlich ausgelegt.

Vorra, den 02.07.2002

 1. Bürgermeister

H. Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.2002 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Vorra, den 02.07.2002

 1. Bürgermeister

I. Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nach §10 Abs. 3 BauGB)

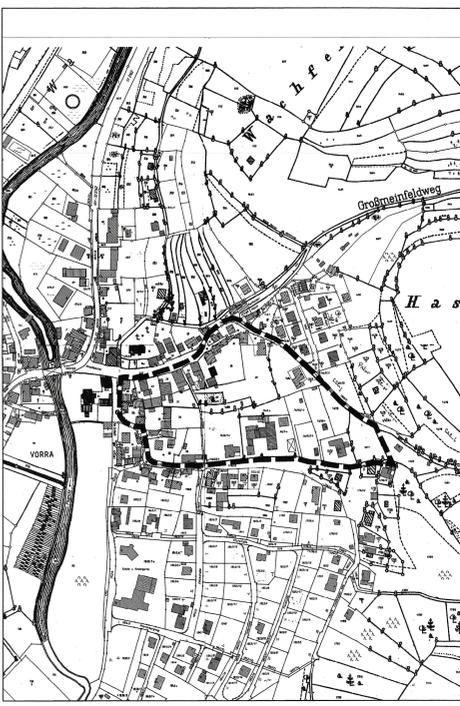
Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß §10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. Der satzungsmäßige Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.07.2002 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Verfahrensbehandlung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vorra, den 02.07.2002

 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE VORRA LANDKREIS NÜRNBERGERLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER HIRSCHBACHER STRASSE"

M 1:1000 Nürnberg, 02.07.2002

	DATUMNAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	10.04.2001 / Kohler	21.09.2001/Bökenbrink	
GEZEICHNET	10.04.2001 / Fischer	05.02.2002/Bökenbrink	
GEPRÜFT		19.03.2002/Bökenbrink	
FLÄCHE			
PROJEKT-NR.	2115 - 4381 - A		