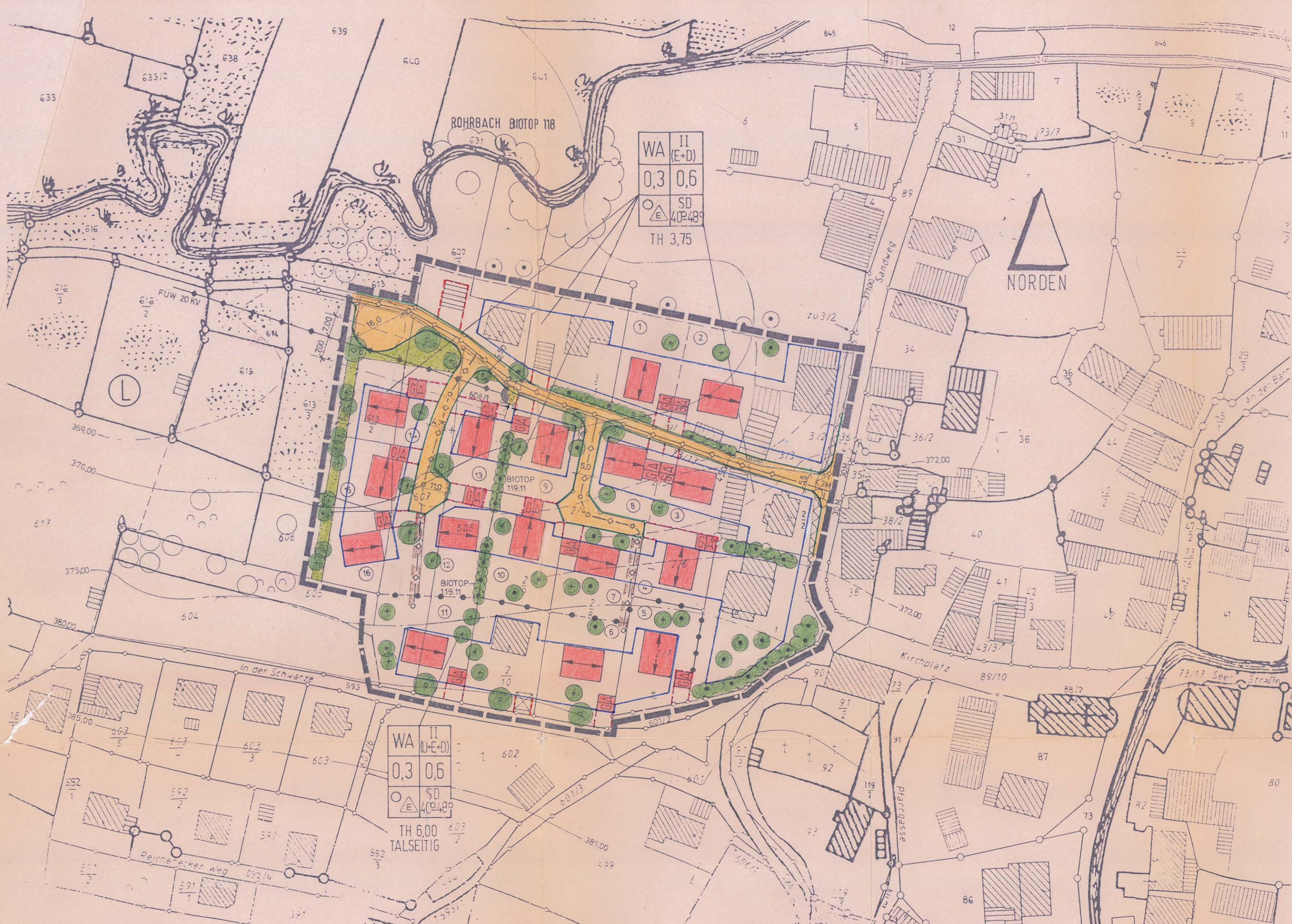


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.16 DER GEMEINDE HAPPURG

BAUGEBIET "IM TAL" IM ORTSTEIL FÖRRENBACH



- B) HINWEISE**
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 - Bezeichnung der Neubaugrundstücke
 - vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
 - /508 Grundstücksgrenzen / Flurstücknummern
 - ▨ Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
 - Mülltonnenstandplatz
 - Abwasserleitung Planung / Bestand
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes
 - Höhenschichtlinien
 - Trafo-Station
 - Fläche für Grunddienstarbeit

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2.0 Maß der Nutzung
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der BauNVO mit 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.

3.0 Bauweise
Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzelhäusern auf den dafür festgesetzten Flächen.

4.0 Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- dem Nutzungszweck der im "Allgemeinen Wohngebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Baugrundstück selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- 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.

5.0 Stellplätze und Garagen
Garagen bzw. überdeckte 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.

6.0 Baugestaltung

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (I+D) und einer Traufhöhe von 3,75 m (im Mittel) zugelassen. Zusätzlich ist für die Neubaugrundstücke Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 11 ein Untergeschoß, das kein Vollgeschoß sein darf, zulässig. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 40° bis 48° Dachneigung ausgeführt werden.

6.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.
Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 30 cm über OK Straße.

6.3 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang sind unzulässig. Der Ortgangüberstand darf max. 20 cm betragen, der Traufüberstand 40 cm.

6.4 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. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Traufbreite nur in einem Dachgeschoß zugelassen.

Untergeordnete Anbauten mit Gegengiebel sind zugelassen. Der First der Anbauten muß mind. 1,30 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.5 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Im Hangbereich sind auch erdüberhöht und begrünete Flachdachgaragen zugelassen. Die maximale Traufhöhe beträgt bei Garagen 2,30 m.

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

8.0 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

Trennzäune 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. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9.0 Sichtflächen an Straßeneinfriedungen
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.

10.0 Grünordnung
Ziel der Grünordnung ist es, den Straßenraum durch Baumpflanzungen zu gliedern und die Ortsrandeinbindung zur freien Landschaft nach Westen zu gewährleisten sowie den lockeren Obstbaumbestand und den Heckenbiotop 119.11 weitestgehend zu erhalten.

Die im Plan 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. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der potentiell natürlichen Vegetation.

10.1 Private Grünflächen
Die Orientierung der Gebäude und Garagen zur Erschließungsstraße bewirkt kleine Vorgartenbereiche, die durch die Begrünung mit niedrigen Sträuchern, Stauden und Gräsern einen fließenden Übergang zum Straßenraum bilden sollen. "In der Schwarze" ist je Grundstück ein großkroniger Laubbaum, möglichst gleichart, zur Straßenraumgliederung zu pflanzen. Ebenfalls als bindende Pflanzung zur Gliederung des Straßenraumes gelten die Laubbäume auf den Parzellen 8, 9, 13 und 16.
Der Biotop 119.11 ist während des Baubetriebes zu sichern. Ein abschnittsweiseer Stockschlag ist möglich und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzusprechen.

Auf den vorhandenen Obstbaumabstand ist Rücksicht zu nehmen und der weitgehende Erhalt anzustreben.
Pro Grundstück sind mindestens 2 Obstbaum-Hochstämme oder ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Ausnahme: der Erhalt von mindestens 2 bestehenden Obstbäumen).
Nebengebäude sind möglichst mit Kletterpflanzen zu begrünen.

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

10.2 Öffentliche Grünflächen - Ortsrand
Der westlich an das Baugrundstück anschließende 4 m breite Grünstreifen ist mit Obstbäumen (Hochstämmen) in lockeren Gruppen zu bepflanzen (keine Aufreihung). Die Fläche, die ihre Fortsetzung am Wendehammer hat, ist extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd).
Im aufgeweiteten Bereich sind mindestens 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

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

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| a) Großkronige Einzelbäume | Tilia cordata |
| | Winterlinde |
| | Acer platanoides |
| | Spitzahorn |
| | Juglans regia |
| | Walnuß |
| | Quercus robur |
| | Eiche |
| | Fraxinus excelsior |
| | Esche |
| b) Kleinbäume | Sorbus aucuparia |
| | Eberesche |
| | Sorbus caprea |
| | Feldahorn |
| | Acer campestre |
| | Hainbuche |
| | Carpinus betulus |
| | Obstbäume in Arten |
| | (Hochstämme) |
| c) Sträucher | Syringa vulgaris |
| | Flieder |
| | Corylus avellana |
| | Haselnuß |
| | Sambucus nigra |
| | Schwarzer Holunder |
| | Sambucus nigra |
| | Hundsrose |
| | Rosa canina |
| | Heckenrose |
| | Rosa arvensis |
| | Hartriegel |
| | Cornus sanguinea |
| | Kornelkirsche |
| | Cornus mas |
| | Weißdorn |
| | Crataegus monogyna |
| | Wölliger Schneeball |
| | Viburnum lantana |
| | Schlehe |
| | Prunus spinosa |
| | Salweide |
| | Salix caprea |
| | Holunder |
| | Sambucus nigra |
| | Efeu |
| | Hedera helix |
| | Wilder Wein |
| | Parthenocissus quinquefolia |
| | Waldrebe |
| | Clematis vitalba |
| | Hopfen |
| | Humulus lupulus |
| d) Fassade | |

10.4 Baumscheiben
Die Mindestgröße beträgt bei kleinkronigen Bäumen 6,0 m², bei großkronigen Bäumen 8,00 m², die Mindestbreite beträgt 1,50 m bei rechteckigen Flächen. Baumscheiben sind mit Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

10.5 Parkplätze, Fuß- und Radwege
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Flächen, die nur vorübergehend befahren werden (Parkflächen, Mischflächen) grundsätzlich mit einem anderen Belag als für die Fahrbahn auszuführen. Parkflächen sind innerhalb von Grünflächen in Schotterrasen oder Rasenpflaster auszuführen.

10.6 Baumaterialien im Freibereich
Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sind nach Möglichkeit ortstypische Baumaterialien zu verwenden.

10.7 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.

11.0 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). Bestehender Obstbaumbestand und geschützte Flächen sind einzutragen.

12.0 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen
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 gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Im Tal" der Gemeinde Happurg, Ortsteil Förrenbach, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.03.93 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 30.03.93 bekanntgemacht.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde am 26.05.93 mit einem Erörterungstermin durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich am 26.05.93 bekanntgemacht.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.12.93 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Happurg am 28.03.94 beschlußmäßig gebilligt.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 29.05.94 bis 10.06.94 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 26.04.94 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Happurg hat mit Beschluß vom 20.06.94 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.06.94 gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.
Happurg, 21.06.94.....

1. Bürgermeister

8. Der, gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigte, Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Rechtsvorschriften verletzt wurden.
Lauf a.d. Pegnitz, 25. Juli 1994.....

1. Bürgermeister

9. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit Begründung ab 27.06.94 in der Geschäftsstelle der VG Happurg gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Anzeigeverfahren und die Auslegung wurden ortsüblich am 28.07.94 bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan, "Im Tal" der Gemeinde Happurg, Ortsteil Förrenbach, ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
Happurg, 28.07.94.....

1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

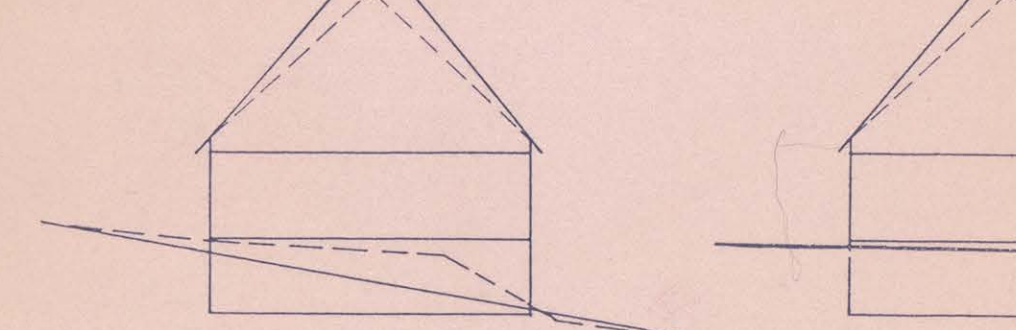
II (I+D) Erdgeschoß als 1. Vollgeschoß und Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß

II (U+I+D) Erdgeschoß als 1. Vollgeschoß Untergeschoß oder Dachgeschoß als 2. Vollgeschoß

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



| | | | |
|-----------------|--|-----------------|-------------------------------|
| Vollgeschosse | II (U+E+D) Untergeschoß kein Vollgeschoß | Vollgeschosse | II (E+D) Satteldach 40° - 48° |
| Satteldach | 40° - 48° | Traufhöhe max. | 6,00 m talseitig |
| Kniestock max. | 0,50 m | Sockelhöhe max. | 0,30 m |
| Dachgauben max. | 1/3 der Traufhöhe | | |

NUTZUNGSCHABLONE

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Art des Baugebietes | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| | Traufhöhe in Metern ab OK Gelände |

VERKEHRSLÄCHEN

--- Straßenverkehrsfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Verbindlicher Querschnitt in m

SONSTIGES

--- Flächen für Garagen und Nebengebäude

--- Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)

GRÜNFLÄCHEN

--- Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

--- Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen

--- Pflanzgebot 2: Einzelbäume / Strauchgruppen

--- Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen (Obst- und Großbäume)

--- Großbäume / Obstgehölze auf privaten Flächen

--- Erhalt von Laubbäumen / Obstgehölzen / Strauchgruppen

BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

--- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser

--- Baugrenze

--- Satteldach

--- Hauptfirstrichtung zwingend