

ZEICHENERKLÄRUNG
A) FESTSETZUNGEN

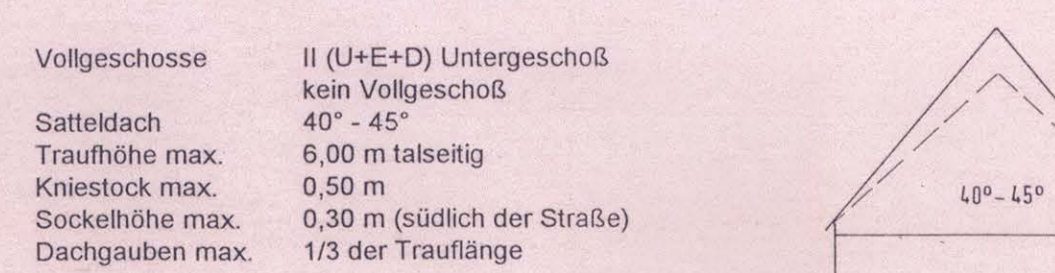
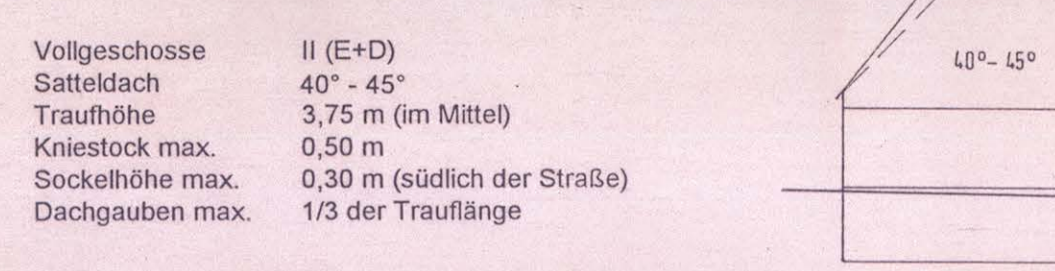
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(E+D)	Erdgeschoß als 1. Vollgeschos und Dachgeschoß als 2. Vollgeschos
(E+D+U)	Erdgeschoß als 1. Vollgeschos Dachgeschoß als 2. Vollgeschos Untergeschoß darf kein Vollgeschos sein
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl

GEBAUDEQUERSCHNITTE



BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
- Satteldach
- Hauptfirstrichtung wählbar
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verbindlicher Querschnitt in m

SONSTIGES

- Flächen für Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen
- Flächen für Garagen - Grenznbau
- 20-KV-Freileitung mit Leitungsschutzzone
- Mülltonnenstellplatz
- Umformerstation (Bestand)

GRÜNFLÄCHEN

- Pflanzgebot Einzelbäume / Obstgehölze
- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Einzelbäume

B) HINWEISE

- Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- Bezeichnung der Neubaugrundstücke
- Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
- Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
- Abwasserleitungen Bestand / Planung
- Höhenschichtlinien

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 17 GEMEINDE HAPPURG - "AM WACHFELSEN"

WEITERE FESTSETZUNGEN

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

2. Maß der Nutzung
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte 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.

Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

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

4. Nebenanlagen
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 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. Stellplätze und Garagen
Garagen bzw. überdachte Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Vor Garagen und überdachten 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.

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Hierbei kann das Dachgeschoß (D) neben dem Erdgeschoß (E) das zweite Vollgeschos sein. Das Untergeschoß (U) darf kein Vollgeschos sein. Die max. Traufhöhe beträgt im Mittel 3,75 m bei (E+D) und 6,00 m bei (U+E+D). Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 40° bis 45° 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 südlich der Straße gelegenen Gebäude beträgt max. 30 cm über OK Straße, gemessen ab OK Erdgeschoßfußboden.

Die Sockelhöhe der nördlich der Straße gelegenen Gebäude beträgt max. 30 cm über OK Straße, gemessen ab OK Untergeschoßfußboden.

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

6.4 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Trauflänge 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 erdüberschüttete und begrünte Flachdachgaragen zugelassen.

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen
Für den Außenanstrich dürfen nur gedackte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbenstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind, auch im Sockelbereich, ausgeschlossen. Holzverkleidungen sind zugelassen.

8. 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.

9. Sichtflächen an Straßeneinmündungen
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. Grünordnung
Ziel der Grünordnung ist es, den Straßenraum durch Baumpflanzungen zu gliedern und den Ortsrand zur freien Landschaft nach Norden zu gestalten.

Die im Planteil auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der natürlichen potentiellen Vegetation.

10.1 Vorgärten
In den privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm oder Obstbaum Hochstamm nach der Gehölzliste). Für den gesamten Vorgartebereich sind geschüttene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

10.2 Öffentliche Grünflächen
Entlang der Erschließungsstraße sind im Böschungsbereich Einzelbäume nach der Gehölzliste zu pflanzen.

Der Gehölzbestand entlang des "Arzloher Weges" ist zu erhalten.

10.3 Ortsrandeinfriedung
Um eine Aufwertung des Ortsrandes und eine bessere Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten sind an der nördlichen und südlichen Grenze des Baugebietes Obstbäume in Form eines zusammenhängenden Obstgartens zu pflanzen. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum einheimischer Art festgesetzt.

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

- a) Großkronige Einzelbäume
Tilia cordata
Corylus avellana
Sambucus nigra
Rosa canina
Rosa arvensis
Cornus sanguinea
Cornus mas
Crataegus monogyna
Viburnum lantana
Prunus spinosa
Salix caprea
Sambucus nigra
- b) Kleinbäume
Eberesche
Feldahorn
Hainbuche
Obstbäume in Arten
- c) Sträucher
Flieder
Haselnuß
Schwarzer Holunder
Hundrose
Heckenrose
Hartriegel
Kornelkirsche
Weißdorn
Wolliger Schneeball
Schlehe
Salweide
Holunder

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

10.6 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. Freilichengestaltung
Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabepänen Freilichengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 8 Abs.1, Art. 9 und 10 BayBO).

12. 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 Telekom sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

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

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Wachfelsen" der Gemeinde Happurg, Ortsteil Förrenbach, wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.3.1994 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 28.03.94. bekanntgemacht.

Happurg, ..14.11.97..
.....
1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde am 3.11.1994 mit einem Erörterungstermin durchgeführt. Dieser Erörterungstermin wurde ortsüblich am 25.10.94. bekanntgemacht.

Happurg, ..14.11.97..
.....
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.10.1994 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Happurg, ..14.11.97..
.....
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Happurg am 28.05.95. beschlußmäßig gebilligt.

Happurg, ..14.11.97..
.....
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 19.06.95 bis 24.07.95. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 06.06.95. bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Happurg, ..14.11.97..
.....
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Happurg hat mit Beschluß vom 22.04.97. den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Happurg, ..14.11.97..
.....
1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.11.97. gemäß § 11, Abs. 1 BauGB angezeigt.

Happurg, ..14.11.97..
.....
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,

9. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit Begründung in der Geschäftsstelle der VG Happurg gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich am 06.07.2000 bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17, "Am Wachfelsen" der Gemeinde Happurg, Ortsteil Förrenbach, ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Happurg, ..06.07.2000
.....
1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO
HERGENRÖDER

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
ABWASSERBESITZUNG
WASSERVERSORGUNG
BAULEITPLANUNG

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER
RUF 09123-4389 FAX 09123-4531

PROJEKT:
BAULEITPLANUNG GEMEINDE HAPPURG
BAUGEBIET "AM WACHFELSEN"

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 17

MASSTAB 1:1000
PLAN-NR.
BEARBEITET vh
GEANDERT 24.5.1995 vh

LAUF A.D. PEGNITZ, 12.09.1994
V. Hergenröder