

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Dachform, -neigung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

UG+EG+DG=III Zahl der Vollgeschosse, z.B. Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 32°-45° Dachneigung
- Firstrichtung (zwingend)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einbahnstraße
- Flächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- F+R Fuß- und Radweg
- LW landwirtschaftlicher Weg
- P öffentliche Parkplätze
- ▲ Einfahrt

Wasserflächen

- Wasserflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation

Hauptversorgungsleitungen

- Freileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Pflanzgebot Straßenbäume nach Artenauswahlliste
- Pflanzgebot Hecke, Breite 2,0m bis 3,0m, nach Artenauswahlliste
- private Grünfläche
- Pflanzgebot Hausbaum nach Artenauswahlliste
- Erhaltungsgebot für vorhandene Grünstrukturen Hecken, Obstgärten

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Garagen und Stellplätze
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GG Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke
- Bach
- anrechenndes Dachgeschoß
- Ortsdurchfahrtsgrenze Bestand
- Ortsdurchfahrtsgrenze Planung
- M Mülltonnenstellplatz
- Leitungsrecht
- bestehende Gebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- Flurstücksnummern
- Bushaltestelle
- Biotope nach Bayer. Biotopkartierung 1985 mit Biotopnummer
- Vorhandene Bäume

B. FÜR HINWEISE

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pommesbrunn erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2293), zuletzt geändert durch Art. 1 der Investitionsrechnungs- und Wohnbauänderung v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Hohenstadt-West“, bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt, in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numersich aufgeführt.

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- § 1 **Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
§ 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- § 2 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):
GRZ 0,4; GFZ 0,6
§ 2.2 Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben. Die Mindestabstandsflächen nach BayBO sind zu beachten.
§ 2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:
- ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschoß (Z = EG + DG = III)
§ 2.4 Die Fertigtulbodenoberkante im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über natürlichem Gelände auf der Beseite, gemessen in Gebäudemitte, liegen.
§ 2.5 Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen, pro Doppelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig.
- § 3 **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
§ 3.1 Offene Bauweise nach § 22(1) BauNVO.
§ 3.2 Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
§ 3.3 Die Ausrichtung der Gebäude hat mit besonderer Rücksicht auf die vorhandene Topographie zu erfolgen.
- § 4 **Garagen und Stellplätze**
§ 4.1 Soweit nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport, ins Haus integriert oder als Garage ausgebildet werden. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
§ 4.2 Wo festgesetzt, sind die Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen herzustellen und nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen zulässig.
§ 4.3 Als Belag für Park- und Stellplätze ist ein versickerungsfähiges Material (z.B. groß- und offenflüchiges Pflaster) zu wählen.
§ 4.4 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt, noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB)

- § 5 **Äußere Gestaltung**
§ 5.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen).
§ 5.2 Die Dacheindeckung hat in Ziegelrot bis Braun zu erfolgen.
§ 5.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
§ 5.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- § 6 **Dachform**
§ 6.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 45° zulässig; dies gilt auch für Garagen.
§ 6.2 Bei allen Hauptgebäuden mit mehr als einem Vollgeschos (Z = III) ist ein Kniestock bis max. 50 cm Höhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
- § 6.3 Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.
§ 6.4 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
§ 6.5 Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht länger als 2/3 der Dachfläche sind.
- § 7 **Außenanlagen**
§ 7.1 Bescungen und Auffüllungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind zu dulden. Sonstige Aufschüttungen dürfen im Mittel nicht mehr als 0,5 m betragen.
§ 7.2 Grundstücke am westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur freien Landschaft hin einzufrieden.

- § 7.3 Für Einfriedungen ist ein der Umgebung gestalterisch angepasstes Material (z.B. Holzarten, Maschendraht) zu verwenden, das aus reichende Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorsieht. Maschendraht entlang der öffentlichen Straßen ist nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf insgesamt 1,25 m nicht übersteigen. Mauersockelhöhe max. 30 cm, Ausnahmen bei Hangbebauung auf Antrag.
- § 7.4 Einfriedungen können auch in Verbindung mit oder als natürliche Hecken aus ortstypischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens 3 verschiedenen Arten gepflanzt werden.
- § 8 **Grünordnung**
§ 8.1 Öffentliche Grünflächen
Spielplatz mit heimischen Laub- bzw. Laubbäumen an der Haupterschließungsstraße
Straßenbepflanzung an den untergeordneten Wohnwegen mit kleinkronigen Laub- oder Obstbäumen
Grünstreifen mit Straßenbäumen zwischen Kreisstraße LAU 30 und dem geplanten Fuß- und Radweg
Schutz und Erhaltung der vorhandenen Hecken als öffentliche Grünstreifen
Die Grünstellungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind mit den Erschließungsarbeiten zeitgleich durchzuführen.
§ 8.2 Private Grünflächen/Hausgärten
Schutz und Erhalt der vorhandenen Hecken
Pflanzgebot Hausbaum nach Artenauswahlliste zum öffentlichen Straßenraum hin
Pflanzgebot kleinkronige Laub- und Obstbäume nach Artenauswahlliste im gesamten Gartenbereich je 100 m² ein Baum
Pflanzgebot Feldhecke für Grundstücke zum Außenbereich hin, 2,0 bis 3,0 m breite Hecke laut Pflanzliste nach Artenauswahlliste (siehe Begründung).
- § 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flurstück Nr. 327 und 329
Die Festsetzungen dienen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die künftige Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (Art 6 a BayNatSchG).
§ 8.3.1 Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Biotopstrukturen durch Flächenverwerb.
§ 8.3.2 Vorgeschlagene Ausgleichsflächen auf Flurstück Nr. 327 und 329 müssen im Zuge der Bauleitplanung gesichert werden (z.B. durch Ankauf der Flächen).
§ 8.3.3 Zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen - Wiederherstellung Verlauf Leitengraben naturnah, Errichtung einer Teichanlage naturnah mit Anschluss an den Leitengraben - ist eine Objektplanung (Gestaltungsplan) gemäß Art. 6b BayNatSchG zu erstellen und dem Landratsamt zur Prüfung vorzulegen.
§ 8.3.4 Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen hat zeitgleich mit der Baugebietserschließung zu erfolgen.
§ 8.4 Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
§ 8.5 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Formelschneidern der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Formelschneidern der Deutschen Bundespost erforderlich.
- § 9 **Schallschutz**
§ 9.1 Bis zu einem Abstand von 100 m von der Kreisstraße Kr LAU 30 sind zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorzunehmen. Bei der Gebäudeplanung ist auf entsprechende Bauweise und Raumordnung zu achten. Grundrißaufösungen sind so zu gestalten, daß die Öffnungen zu Aufenthaltsräumen und die privaten Freiflächen möglichst nicht der verlärmten Straße zugewandt sind, so daß sich die Wohnräume auch bei gekippten oder teilgeöffneten Fenstern relativ unbeeinträchtigt nutzen lassen. In Öffnungen, die der verlärmten Straße zugewandt sind, sind Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

- § 10 **Umweltschutz**
§ 10.1 Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.
§ 10.2 Dachflächenmiederschlagswasser soll soweit als möglich in Form einer Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.
§ 10.3 Es sollen die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von Brauch- und Regenwasser geschaffen und im Bauantrag mit eingereicht werden (Zisternen, etc.). Der Überlauf soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern bzw. dem Vorflutler zugeführt werden.
§ 10.4 Bioabfälle sind auf den Grundstücken zu kompostieren; entsprechende Kompostplätze sind anzulegen.
§ 10.5 Dränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- § 11 **Sichtdreiecke**
§ 11.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von mehr als 1 m über der Fahrbahnebene von jeder Sichtbehinderung (Anpflanzungen, Zäune, Stapel etc.) freizuhalten.
- § 12 **Geruchsbelastigung**
Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den westlich des Baugbietes liegenden Flächen Geruchsbelastigungen für das Wohngebiet entstehen können. Ebenfalls sind Geruchsbelastigungen aus dem angrenzenden Anwesen Schmidt auf das Wohngebiet zu erwarten. Der Milchviehbetrieb gemäß Bestandschutz, eine betriebliche Weiterentwicklung darf durch die heranreichende Wohnbebauung nicht verhindert werden. Auch Immissionen für die Gärten bei intensivem Pflanzenschutz aufwand sind denkbar.

VERFAHRENSHINWEISE

Das Verfahren zur Aufstellung des Texturplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Pommesbrunn für das Baugeliet „Hohenstadt-West“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.11.1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 05.02.1997 angeschlagen an allen Gemeindefaten und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 06.05.1997 bekannntgemacht.

Pommesbrunn, den 24. Nov. 1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Tektur Nr. 1 zum Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 12.09.1997 gebilligt und beschlossen, die Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Pommesbrunn, den 24. Nov. 1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister

Der Entwurf der Tektur Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.1997 bis 17.06.1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 15.09.1997 angeschlagen an allen Gemeindefaten und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 31.09.1997 bekannntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Pommesbrunn, den 24. Nov. 1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.1997 von der Änderung des Bebauungsplanes und von der öffentlichen Auslegung verständigt und gebeten, ihre Stellungnahme zum Tekturplan abzugeben.

Pommesbrunn, den 24. Nov. 1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister

Der Gemeinderat Pommesbrunn hat mit Beschluß vom 20.11.1997 den Tekturplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Pommesbrunn, den 24. Nov. 1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister

Der Tekturplan wurde dem Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.1997 angezeigt.

Pommesbrunn, den 24. Nov. 1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister

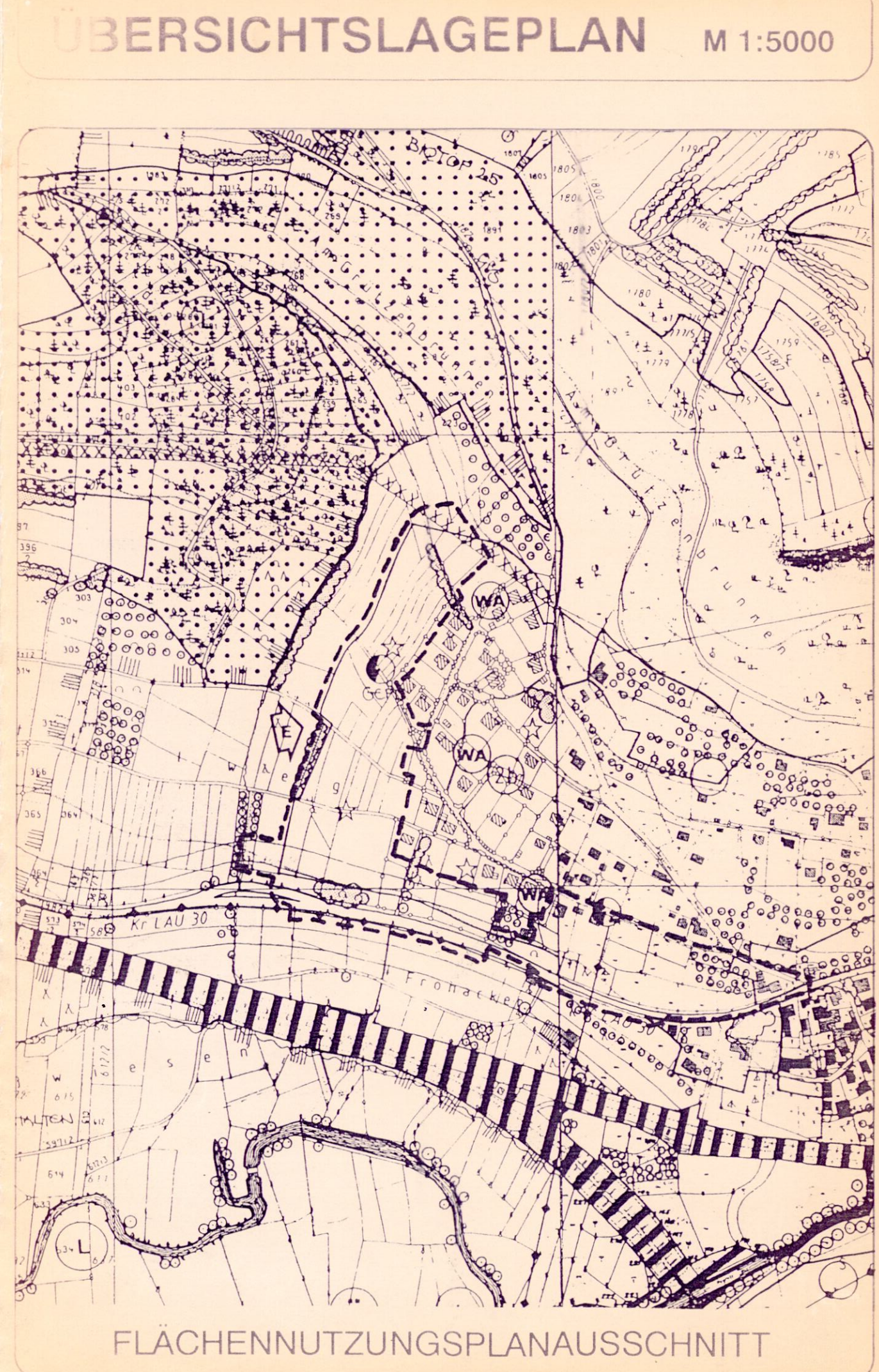
Der gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Tekturplan wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11 Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Tekturplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Lauf a.d. Pegnitz, den 17. DEZ. 1997
LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
Ring
Regierungsdircktor

Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 30.11.1997 im Rathaus Pommesbrunn gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden ortsüblich mit Bekanntmachung vom 30.11.1997 angeschlagen an allen Gemeindefaten und veröffentlicht in der Herbrucker Zeitung vom 30.11.1997 bekannntgemacht.

Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Pommesbrunn für das Baugeliet „Hohenstadt-West“ ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Pommesbrunn, den 30.11.1997
GEMEINDE POMMELSBRUNN
L. Bauer
Bürgermeister



GEMEINDE POMMELSBRUNN

LANDKREIS: NÜRNBERGER LAND

BEBAUUNGSPLAN NR.4

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOHENSTADT-WEST"

TEKTUR Nr.1

1. FERTIGUNG

GRÜNORDNUNG VON: ING. EDGAR TAUBHART, LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA, CAUOLZBURGER STRASSE 7, 90614 AMMERNDORF

M 1:1000 NÜRNBERG, 24.06.1992

VORNAME	DATUM NAME	DATUM NAME	DATUM NAME
EDGAR	JUNI 92 / 26.155	JUNI 92 / MÜNCHEN	

Grund 19.03.97/ Schickl Grund 22.09.97/ Anlauf
30.04.95 / MÜNCHEN 27.07.95 / Hof 13.04.96 / Bamberg
2115-4865-A PLASSE Grund 27.11.96/ Bamberg

H.P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO
JBG, PASSAUER STR. 7, 90380 NÜRNBERG, TEL. 0911-9409-0