

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß §4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- II (E + DG) II als Höchstgrenze (Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß)
- II (E + I + DG) II als Höchstgrenze (2 Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein)
- III (E + I + DG) III als Höchstgrenze (2 Vollgeschoße + DG als Vollgeschoß)
- 0,8 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Z.B. $\frac{7,5}{5}$ Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F/R Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen
- Grünflächen, privat
- Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Kinderspielfeld
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, oberirdisch
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorhandene Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung aufzulassen
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Parzellenummerierung
- Flurstücksnummern
- Nutzungsschablone
- Höhenschichtlinien
- freizuhaltenes Sichtdreieck (Anfahrtsicht)
- Fläche für Regenwasserbehandlung und Rückhaltung
- Änderungen gegenüber Planfertigung vom 21.09.1999

B. Hinweise / Darstellungen

C. Festsetzungen durch Text

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung
 - Der mit -WA- bezeichnete Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990.
 - Entgegen den Bestimmungen des § 13 BauNVO sind auch in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen.
 - Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO wird für Parzelle Nr. 8 auch eine Nutzung als kirchliches Gemeindehaus zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie der Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Geschoßflächen nach § 2 (a) Abs. 4 Nr. 3 der BauNVO für Garagen innerhalb der Baukörper bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
- Bauweise
 - Nebenanlagen: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden zugelassen.
 - Dächer
 - Dächer sind in den festgesetzten Dachneigungen und Dachformen auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen gelten auch für Garagen. Krüppelwalddächer sind zulässig.
 - Die Dachdeckung richtet sich in Form und Farbe nach den im Planblatt dargestellten Bebauungsbeispielen.
 - Großflächige Wellprofilplatten, Bleche oder ähnliches Material sind als Dachdeckung nicht zugelassen.
 - Vordächer an Gebäuden sind nur in geeigneter Form mit mindestens 20 Grad Neigung zugelassen.
 - Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig und dürfen nur im Inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden, die Traufe darf dabei nicht unterbrochen werden. Es sind nur stehende Gauben mit Satteldach (Giebelgauben) oder Schleppegauben zugelassen. Die Gauben sind maximal 1,25 m hoch, gemessen von der Dachfläche bis Fenstersturzunterfläche, zulässig.

- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der Oberfläche Röhdecke bis Unterfläche Sparren, zulässig.
- Die Wandflächen der Außenwände sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz in gedeckten Farben auszuführen.
- Hausläuben, Loggien und Balkone können mit Glaskonstruktionen umschlossen werden.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschchnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zulässig sind Abgrabungen mit max. 1,00m, Aufschüttungen mit max. 0,50m. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.
- Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind.
- Einfriederungen

Mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, sind Einfriederungen zulässig, die eine Höhe von höchstens 1,20m, einschl. Sockel, nicht überschreiten, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Im Straßenzug ist einheitliches Einfriedungsmaterial und einheitliche Anstriche in gedeckten Farben zu verwenden. Maschendrahtzäune sind nur an Nachbargrundstücksgrenzen zulässig, die maximale Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
- Abfallbehälter

Abfallbehälter und Mülltonnenröhrchen müssen in die Baukörper integriert werden.
- Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m² groß sein. Unzulässig sind andere Werbeanlagen (Insbesondere Leuchtreklamen).
- Garagen
 - Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.
 - Die Garagentore sind als Einzeltore auszuführen und dürfen nicht breiter als 2,50 m sein. Bei Doppelgaragen ist ein Mittelpfeiler anzuordnen.
 - Einzel- und Doppelgaragen sind entweder mit Satteldächern zu versehen, oder als begründete Flachdächer auszuführen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.
 - Anstelle von Garagen sind auch überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.
 - Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Terrassen

Zulässig sind Terrassen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände angepaßt werden, oder Trockenmauern mit Bepflanzung, bis max. 60 cm Höhe.
- Grünflächen

Entsprechend der ab 01.01.2001 geltenden "Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung" werden Festlegungen getroffen, welche private und öffentliche Grünflächen betreffen (Modelle A und B). Die ausgewiesenen Grünflächen sind mit landschaftsbezogenen heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Gleiches gilt für die nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Oberflächenversiegelung

Der Umfang der versiegelten Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Unverschlussten Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Oberflächenwasser aufgrund der Hanglage innerhalb der Freiflächen durch Mulden-Rigeliensysteme zu versickern oder zu verdunsten. Für die Mulden-Rigeliensysteme ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Fläche in der Größe von 10 % der abfließwirksamen (versiegelten) Fläche (A_{ab}) vorzusehen. Der mit den Mulden bereitgestellte Speicherraum beträgt 400 m³ / ha A_{ab}.
- Technischer Umweltschutz

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen, diese sind zu dämpfen.
- Stromversorgung/Telekommunikation

Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen in unterirdischer Bauweise auszuführen.

Regelquerschnitt M 1 : 100



Verfahrensvermerke

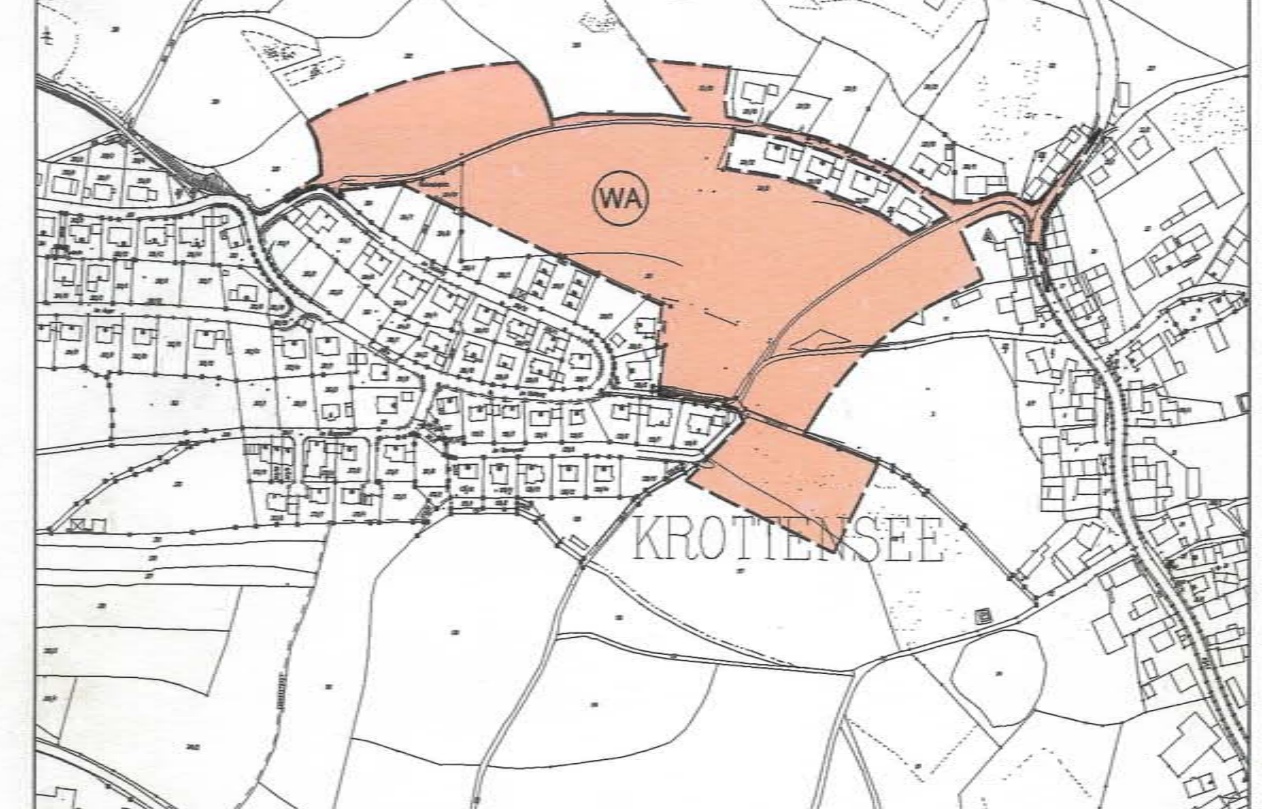
- Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.98/23.06.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.1998 ortsblich bekannt gemacht.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 21.09.1999
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.1999 hat in der Zeit vom 21.10.1999 bis 30.11.1999 stattgefunden.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 01.12.1999
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister
- Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.12.1999 bis 31.01.2000 befragt.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 01.02.2000
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2000 bis 03.04.2000 öffentlich ausgelegt.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 04.04.2000
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister
- Erneute Beteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2000 wurden die von der Änderung und Ergänzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB berührten Träger öffentlicher Belange nach § 13 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 29.02.2000 bis 03.04.2000 erneut befragt.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 04.04.2000
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss
Der Markt Neuhaus a.d. Pegnitz hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.04.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2000 als Satzung beschlossen.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 30.06.2000
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.06.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Neuhaus a.d. Pegnitz, den 30.06.2000
(Siegel)
Gerhard Ankenbrand, 1. Bürgermeister

Markt Neuhaus a. d. Pegnitz

Bebauungsplan Nr. 4

"Schönbühl"

Übersichtslageplan M 1 : 5000



Beratung Planung Bauleitung

Hammerstein 1
91027 Lauf a. d. Pegnitz
Telefon (09123) 9787-0
Telefax (09123) 9787-47

Büro Oberplatz
Bachmühldele 8 - 92442 Weidenau
Telefon (09431) 7441-0
Telefax (09431) 7441-18

Troßmann
+ Partner GmbH
Ingenieurbüro für Tiefbau

Lauf, den 22.02.2000