

1. TEKTUR ZUM BEBAUUNGS – UND GRÜNNORDUNGSPLAN NR. 9 „LEUZENBERG“

GEMEINDE REICHENSCHWAND



- A) FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MD Dorfgebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II (H+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschöfflächenzahl
- BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG**
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach
- Firsttrichtung zwingend / wählbar
- NUTZUNGSSCHLÜSSEL**
- | Art des Bau- gebietes | Zahl der Voll- geschosse |
|-----------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschöfflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |
| | Traufhöhe |
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- o Anpflanzung von Bäumen, (Hochstamm) Einzelgehölz
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
- SONSTIGES**
- Kanal Bestand / Planung
- Wasserleitung Bestand / Planung
- Hochspannungsfreileitung Bestand
- Hochspannungsfreileitung zum Abbau vorgesehen
- Hochspannungserdleitung Planung
- Umformstation
- Fläche mit Leitungsrechten
- B) HINWEISE**
- Vorgeschlagene Baukörper
- Grundstücksgrenzen Bestand / Planung
- 979 Flurstücksnummern
- Gebäude Bestand
- Teich
- Offener Graben / Weppach
- ND Naturdenkmal

WEITERE FESTSETZUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich der Satzung ist "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauVO.
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan- teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschöfflächenzahl von 0,6; soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschöfzahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.
- Für landwirtschaftlich genutzte Anwesen sind höhere Grund- und Geschöfflächenzahlen zulässig.
2. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO.
3. Baugestaltung
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I+D oder II). Für Wohngebäude beträgt die zulässige Dachneigung 45° - 55°, unterge- ordnete Dachaufbauten sind als Schleppdächer zulässig. Das Dach ist als Satteldach mit ziegelroten Dachziegeln auszuführen. Pult- oder Flachdä- cher sind unzulässig. Für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ge- bäude sind abweichende Geschöfzahlen, Dachformen und Neigungen zulässig.
4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze
Soweit es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen auf Privatgrundstücken nachzuweisen. Sofern die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, ist vor den Garagen und Stellplätzen ein Stauraum von mind. 5,00 m tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Der Stauraum zählt nicht als Stellplatz. Bei Errichtung zweier Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen. Die Traufhöhe der Garagen beträgt max. 3,00 m.
5. Fassadengestaltung
Die Fassaden der Wohngebäude sind ohne größere Vorsprünge, Rücksprünge oder Erker auszuführen. Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, minera- lische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplat- ten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbstriche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz sind insbesondere bei Nebenge- bäuden, Ställen und Scheunen zulässig.
6. Einfriedungen
Die Einfriedungen entlang der Straßen sind als max. 1,00 m, innerhalb der Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zu- gängen und Einfahrten.
Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschen- draht bis 1,00 m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkungen innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrlattenzäune oder ähnliche sind unzulässig.
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung
Die Breite der Erschließungsstraßen muß mindestens 4,00 m zzgl. einem beidseitigen Lichtraum von jeweils 0,25 m betragen. Bei der Neuanlage von Erschließungsstraßen oder dem Ausbau bestehender Erschließungen sind aus- reichende Wandaanlagen (3- achsiges Müllfahrzeug) vorzusehen, ggf. sind Mülltonnenstände an erreichbarer Stelle einzurichten.
Die Entfernung neu errichteter Häuser zum nächsten Hydranten im Geltungs- bereich der Satzung darf 120 m nicht überschreiten. Sollte hier kein Hy- drant zur Verfügung stehen, ist in der Erschließungsstraße ein Oberflurhy- drant vorzusehen.
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.
8. Allgemeine grünnordnerische Festsetzungen
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. Art. 5 Abs.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 8.1 Offener Graben
Der Graben entlang der Hauptstraße ist als offenes Gewässer zu erhalten. Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sich beidseitig eine Berme (Uferlinie) von 0,30 m befindet. Einengungen und Verrohrungen müssen mindestens in doppelter Bachbreite ausgeführt werden.
- 8.2 Vorgärten
In den privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach der Gehölzliste). Für den gesamten Vorgartenbe- reich sind geschlossene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.
- 8.3 Orterandeingrünung
Um einen klar definierten Ortsrand zu schaffen sind auf den an der Grenze des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücken Obstbäume einheimischer Arten zu pflanzen.
Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm
Apfel: Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Berner Rose
Birne: Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge: Feilenbacher Zwetschge
Kirsche: Hedelfinger, Schneiders Späte
- 8.4 Gehölzarten
Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine natur- nahe Bepflanzung nach folgender Auswahl anzustreben:
- a) Großkronige Einzelbäume:
Eiche: Quercus robur
Kastanie: Aesculus hippocastanum
Spitzahorn: Acer platanoides
Walnuß: Juglans regia
Winterlinde: Filix cordata
- b) Kleinbäume:
Eberesche: Sorbus aucuparia
Feldahorn: Acer campestre
Hainbuche: Carpinus betulus
Obstbäume
- c) Sträucher:
Flieder: Syringa vulgaris
Hartrieel: Cornus sanguinea
Haselnuß: Corylus avellana
Heckenrose: Rosa arvensis
Hundrose: Rosa canina
Kornelkirsche: Cornus mas
Salweide: Salix caprea
Schlehe: Prunus spinosa
Schwarzer Holunder: Sambucus nigra
Weißdorn: Crataegus monogyna
- 8.5 Beseitigung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen soll durch geeig- nete Maßnahmen (Teiche / Sickerschächte) zurückgehalten und versickert werden. Bei der Herstellung derartiger Anlagen ist ein Notüberlauf mit An- schluß an die Kanalisation vorzusehen. Oberflächenwasser aus Garagenein- fahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.
- 8.6 Freiflächengestaltung, Gemeinschaftsflächen, Spielflächen
Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabepänen Freiflächengestaltungspläne mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, § 8 Abs. 1, Art. 2 und 10 BayBO).
- 8.7 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deut- schen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Frankfurter Überland- werkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unter- schritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorger- träger erforderlich.
9. Okokonto
Die auf der Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 1063 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemäß der Eingriffsausgleichsregelung nach § 8 a BnatSchG i.V. mit § 1a Abs. 3 und § 135a Abs. 2 BauGB als Fläche für den Eingriffsausgleich auf das Okokonto der Gemeinde eingebracht. Auf der Fläche dürfen keine Dünger ausgebracht werden. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich. Ein 3 Meter breiter Streifen entlang des Gehölzsaumes wird nur alle 3-5 Jahre gemäht. Die Pflege der Fläche erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der durch die Ausgleichsmaßnahmen begünstigten Eigentümer der Eingriffsgrundstücke.
9. Schutzabstände
9.1 Von der bestehenden Freileitung des FÜW sind die eingetragenen Schutzabstände von Bebauung freizuhalten.
- 9.2 Leitungsrecht
Bei der Bebauung des Flurstücks 1063 muß die überirdische FÜW- Leitung abgebaut werden. Für den Fall werden die zugunsten des FÜW bestehenden Leitungsrechte auf die westliche und nördliche Grundstücksgrenze verlegt. Der Zeitrahmen der Verlegung ist einvernehmlich mit der Gemeinde zu fixieren. Die Kosten für die Maßnahme trägt der Verursacher.
10. Immissionschutz
Die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen (Lärm, Geruch) sind im Rahmen der Ortsüblichkeit hinzunehmen.
11. Sonstiges
Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Dieser Tekturplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichen- erklärung und Verfahrenshinweisen. Ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen und Erläuterungen zur Bebauung) sowie der Satzung.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur 1. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leuzenberg“ wurde gemäß § 2, Absatz 1 BauGB mit Beschluß der Gemeinde Reichenschwand vom 23.11.2000 eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 24.11.2000 bekannt- gemacht.
- Reichenschwand, ...
Bürgermeister
2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 13, Satz 1 durch das Anschreiben vom 27.11.2000 informiert. Zusätzlich wurden den betroffenen Bürgern die Änderungen in einem Erörterungstermin dargelegt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 28.11.2000 informiert.
- Reichenschwand, ...
Bürgermeister
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenschwand hat in der Sitzung vom 13.12.2000 festgestellt, daß keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden.
- Reichenschwand, ...
Bürgermeister
4. Der Gemeinderat von Reichenschwand hat mit Beschluß vom 13.12.2000 den Tekturplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung aufgestellt.
- Reichenschwand, ...
Bürgermeister
5. Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durch- geführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.
- Lauf, 14.12.2000
Landr. Amt Nürnberg Land
Kuch
Rat
6. Der Tekturplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.12.2000, gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt. Der 1. Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „Leuzenberg“ ist damit gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.
- Reichenschwand, ...
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO
ARCHITEKTURBÜRO
HERGENRÖDER
PARTNERSCHAFT

KOMMUNALER TIERBAU UND VERMESSUNG
ARCHITECTUR UND STADTPLANUNG
INSTANZSETZUNGSPLANUNG

PROJEKT:
BAULEITPLANUNG GEMEINDE REICHENSCHWAND
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „LEUZENBERG“

91207 LAUF A.D. PEONITZ, ROSENSTR.18
RUF 09123/9702-0 FAX 09123/9702-50

1. TEKTUR

MAßSTAB	1:1000	LAUF A.D. PEONITZ, 13.12.2000
PLAN-NR.		
BEARBEITET	vh/eb	
GEKENDERT		