

1. Tektur zum Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Hartenstein "Stockbühl" - Landkreis Nürnberger Land



Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Verfahrenshinweisen, ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) sowie der Satzung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des §4 Abs. 1 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. V. mit §1 Abs. 3 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen im Planteil angegebenen Werte der Grundflächenzahl GRZ und der Geschossflächenzahl GRZ, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubare Flächen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Je Einzelhaus in WA1 sind max. 4 Wohneinheiten zugelassen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO, mit Einzel- und Doppelhäusern auf den jeweils festgesetzten Flächen. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Je Einzelhaus in WA1 sind max. 4 Wohneinheiten zugelassen.

4. Nebengebäude

Nebengebäude, 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 Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- und/oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müllboxen und Wertstoffcontainer sind in die Gebäude oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

5. Stellplätze und Garagen

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten.

Soweit die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt, ist vor Garagen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Tore oder Türen, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Hartenstein.

Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen. Bei Errichtung von Garagen und Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer anzugleichen.

6. Baugestaltung

6.1 WA1 Einzelhäuser (max. 4 WE je Gebäude)
Drei Vollgeschosse (II+D), Dachneigung 35°-46°, Satteldach ziegelfarben, Kniestock max. 0,50m, Traufhöhe max. 6,50m, Hausbreite max. 12,00m, Sockelhöhe EG im Mittel (i.M.) max. 0,30m über Oberkante (OK) Straße. Zusätzlich sind Pultdächer bis 20° zulässig.

6.2 WA2 Einzel- und Doppelhäuser (max. 2 WE je Gebäude)
Zwei Vollgeschosse II (U+H+D), Untergeschoss ist kein Vollgeschoss, Dachneigung 46°-52°, Dachausbau ist möglich, Satteldach ziegelfarben, Traufhöhe max. 6,00m talseitig, Untergeschoss halboffen, integrierte Garagen, Sockelhöhe EG i.M. max. 0,30m über OK Straße und OK KG max. OK Straße oder darunter. Zusätzlich sind Pultdächer bis 20° zulässig.

6.3 WA3, WA4, WA5, WA6 Einzelhäuser (max. 2 WE je Gebäude)
Zwei Vollgeschosse II (H+D), Dachneigung 46°-52°, Satteldach ziegelfarben, Traufhöhe im Mittel max. 3,70m, Sockelhöhe EG i.M. max. 0,30m über OK Straße und OK KG max. OK Straße oder darunter.

6.4 Kniestöcke sind in WA2 und WA3 bis zu einer Höhe von 0,75m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockmauerwerk, zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,30m über OK Straße bei talseitiger Bebauung. Bei bergseitiger Bebauung darf die OK Kellerfußboden nicht über OK Straße liegen.

6.5 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben nur bei Gebäuden I+D mit Satteldach zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschritten werden darf. Gegengiebel sind ebenfalls nur bei Gebäuden I+D zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

6.6 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Werden Flachdachgaragen ausnahmsweise zugelassen, sind diese extensiv zu begrünen.

7. Fassadengestaltung (Anstriche und Fassadenverkleidungen)

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farben sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen sind zugelassen.

8. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straßen sind einschl. Sockel als max. 1,00m, innerhalb der Sichtwinkelflächen max. 0,80m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und/oder Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,50m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9.1 Baumaterialien im Freibereichen

Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sollen nach Möglichkeit ortstypische Baustoffe materialgerecht verwendet werden.

9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen oder in geeigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden. Die Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

10. Schutzabstände, Schutzmaßnahmen

10.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG, von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes und des Wasserzweckverbandes, sowie von gemeindeeigenen Rohrleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

10.2 Soweit der Abstand von Gebäuden den Fallbereich der Randbäume des Staatswaldes unterschreitet, sind zur Sicherung gegen Sturm und Schnebruch die Gebäude mit verstärktem Dachstuhl zu errichten. Außerdem ist von den Bauherren gegenüber dem Waldeigentümer eine rechtsgültige Haftungsausschlussklärung abzugeben. Die Erklärung ist evtl. auf Wunsch des Waldeigentümers dringlich abzusichern.

11. Grünordnung

11.1 Öffentliche Grünflächen

Der südexponierte Waldrand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes der als 6d-Trockenfläche erfaßt ist, darf durch die notwendige Straßenbaumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase ist ein geeigneter Schutzzaun anzubringen. Siehe hierzu Texthinweis in der Begründung. Durch geeignete Baumaßnahmen (z.B. Hochbord) ist sicher zu stellen, dass die Böschungsbereiche des Trockenbiotopes nicht befahren oder beparkt werden können.

11.2 Private Grünflächen

Jedem Grundstück ist mindestens ein Obsthochstamm oder ein klein Kroniger Laubbaum zu zuordnen. Art und Größe siehe Punkt 11.3.2 und 11.3.3. Für die Anlage von Gärten wird eine naturnahe Bepflanzung vorgeschrieben. Art und Größe siehe Liste 11.3.

11.3 Artenlisten standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

11.3.1 Liste der Straßenbäume als Hochstämme, Qualität mind. 3xv. m.B., STU 18-20

Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

11.3.2 Liste der mittelgroßen und kleinen Bäume als Hochstämme, Qualität mind. 3xv. m.B., STU 12-14

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotdorn	Crataegus carrierei

11.3.3 Liste der Obstbäume als Hochstämme, Qualität mind. 3xv. m.B., STU 10-12 heimische, widerstandsfähige Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Zwetschgensorten

11.3.4 Liste der Sträucher als Solitär oder Strauch mind. 2xv. m.B., 60-100

Brombeere	Rubus fruticosus
Flieder	Syringa vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

11.3.5 Liste der Bodendecker

Silberwurz	Dryas sundermannii
Steinsame	Lithospermum purpureo-caeruleum
Storchschnabel	Geranium endressii

11.3.6 Liste der Kletterpflanzen

Hopfen	Humulus lupulus
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

11.4 Freiflächengestaltung

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

11.5 Extensive Dachbegrünung bei Flachdachgaragen

Der Aufbau erfolgt mit Wurzelschutzfolie, Drainmatte und ca. 10cm abgemagertem Substrat.

11.6 Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen

Garagenzufahrten sollten wasserdurchlässige Beläge erhalten. Dafür können vorgesehen werden: Schotterrassen, wassergebundene Decke, Kiesfläche, Pflaster mit Rasenfugen oder Fahrspuren.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Tektur zum Bebauungsplan Nr. 5 „Stockbühl“ wurde gemäß § 13 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB, mit Beschluss der Gemeinde Hartenstein vom 09.10.2014 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 17.11.2014 bekannt gemacht.

Gemeinde Hartenstein,

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hartenstein am 13.11.2014 in der Fassung vom 13.11.2014 beschlussmäßig gebilligt.

Gemeinde Hartenstein,

1. Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13, Abs. 3 in Verbindung mit § 4, Absatz 1 BauGB, mit dem Schreiben vom 11.03.2015 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 24.04.2015 abzugeben.

Gemeinde Hartenstein,

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 13, Abs. 2 in Verbindung mit § 3, Absatz 2 BauGB, vom 09.03.2015 bis 17.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 02.03.2015 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Unterlagen eingesehen werden können und Stellungnahmen abgegeben werden können.

Gemeinde Hartenstein,

1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Hartenstein hat mit Beschluss vom 23.07.2015 den Bebauungsplan i. d. F. v. 23.07.2015 gemäß §10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Gemeinde Hartenstein,

1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 27.07.2015 gemäß §10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt. Die Tektur Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 5 „Stockbühl“ der Gemeinde Hartenstein ist damit gemäß §10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Hartenstein,

1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

--- Geltungsbereichsgrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II (I+D) Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss
- II (U+H+D) Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss, Untergeschoss kein Vollgeschoss
- III (II+D) Erd-, Ober- und Dachgeschoss als Vollgeschoss

0,3 / 0,4 Grundflächenzahl

0,6 / 0,8 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, LINIEN, GRENZEN, GESTALTUNG

- o offene Bauweise
- o offene Bauweise; nur Einzel- u. Doppelhäuser
- o offene Bauweise; nur Einzelhäuser
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 2 WE max. Anzahl der Wohneinheiten
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfrichtung frei wählbar

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebiets	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
max. Anzahl der Wohneinheiten	

VERKEHRSFLÄCHEN

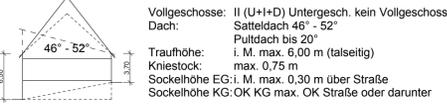
- Strassenverkehrsfläche
- verbindlicher Querschnitt in m

GEBAUDEQUERSCHNITTE

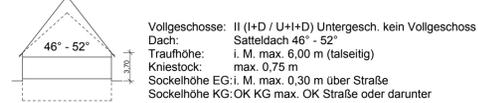
III (II+D) SD



II (U+H+D) SD



II (H+D / U+H+D) SD



GRÜNORDNUNG

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Spielplatz

B) HINWEISE

- Grundstücksgrenzen
- 385/13 Flurstücksnummer
- neue Grundstücksgrenze
- Grundstücksnr.
- Bestehende Gebäude

**ARCHITEKTURBÜRO
HERGENRÖDER**
Sulzbacher Straße 63 90489 Nürnberg
Telefon 0911/9551238-0 Telefax 0911/9551238-9

PROJEKT	
Bauleitplanung Gemeinde Hartenstein - Landkreis Nürnberger Land 1. Tektur zum Bebauungsplan Nr. 5, "Stockbühl"	
ENTWURF	
MASSSTAB	1:1000
STAND	13.11.2014 / 23.07.2015
BEARBEITET	VH / AB
GEÄNDERT	