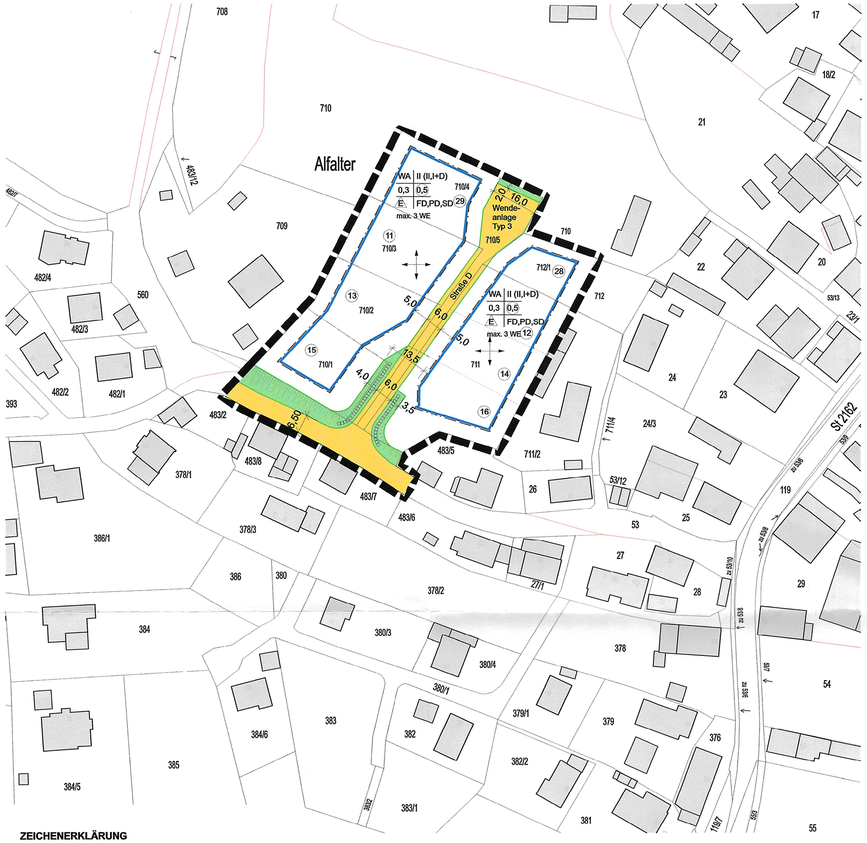
Tektur Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Vorra
Baugebiet "Heugental" und "Im Tal" im Gemeindeteil Alfalter



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

Geltungsbereichsgrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II (II,I+D) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschossflächenzahl

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

o E — offene Bauweise; nur Einzelhäuser

FD — Flachdach

PD — Pultdach

SD — Satteldach

3 WE — max. Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus

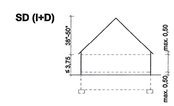
Baugrenze

Hauptfirstrichtung frei wählbar

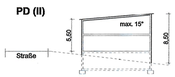
NUTZUNGSSCHABLONE

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

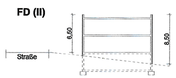
GEBÄUDEQUERSCHNITTE



Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze
Dachneigung: Satteldach 38° - 50°
Traufhöhe: max. 3,75m
Kniestock: max. 0,50m
Dachgauben zulässig bei über 40° Dachneigung



Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse
Dachneigung: Pultdach max. 15°
Traufhöhe: max. 5,50m (bergseitig)
Wandhöhe: max. 8,50m (talseitig)



Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse
Flachdach
Attikahöhe: max. 6,50m (bergseitig)
Attikahöhe: max. 8,50m (talseitig)

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche

6,0 — verbindlicher Querschnitt in m

GRÜNORDNUNG

öffentliche Grünflächen

Gabionenwand

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

B) WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für Grund- und Geschossflächenzahlen mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 sowie maximal zwei Vollgeschosse als Obergrenze, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschossflächenzahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Je Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten (3WE) zulässig.

3. Nebengebäude und Nebenanlagen

Untergeordnete 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 innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- und Gartengeräte, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

4. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen, Toren noch durch andere Abspernvorrichtungen abgeschlossen werden.

Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen.

5. Baugestaltung

5.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-50° für den Haustyp I+D. Die Traufhöhe darf bei I+D den Wert von 3,75 m nicht übersteigen. Die Sockelhöhe beträgt bei I+D max. 0,50 m. Eine Abweichung ist zulässig, wenn die festgesetzten Traufhöhen nicht überschritten werden.
Zulässig sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15°, bergseitiger Traufhöhe bis max. 5,50 m und talseitiger Wandhöhe bis max. 8,50 m. Bei den ebenfalls zugelassenen Gebäuden mit Flachdächern beträgt die Attikahöhe bergseitig max. 6,50 m und talseitig max. 8,50 m.

5.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach auszuführen. Sie sind nach Möglichkeit dem Wohngebäude anzugliedern. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Bei Satteldachgaragen an der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

5.3 Satteldächer dürfen nur mit roten Dachsteinen eingedeckt werden.

5.4 Kniestöcke sind bei I+D bis 0,50 m Höhe zulässig.

5.5 Untergeordnete Dachaufbauten sind bei Dachneigungen über 40° (I+D) in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufläge nicht überschreiten darf. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.

5.6 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind im Gebäude oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen.

5.7 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche grelle oder glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

5.8 Wellblechgaragen oder sonstige, behelfsmässig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.

5.9 Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich eventuellem Sockel als max. 1,20 m, im Bereich der Sichtwinkelflächen höchstens 1,00 m hohe hölzerne Latten-, Bretter- oder Scherenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Die Farbgebung der Maschendrahtzäune einfarbig und in gedecktem Ton. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen.
Rohrmattenzäune oder dergleichen sind nicht zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Zur Erhaltung des Altbaumbestandes nach den Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei den Arbeiten für die zu errichtenden baulichen Anlagen die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB 1983 und die DIN 18920 Schutzvorkehrungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die jeweiligen Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

6.2 Die im Planteil auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Einzelbäume und Strauchgruppen sind zur Gliederung des Baugebietes und zur Ortsrandeingrünung zupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Es sind folgende Arten für die Anpflanzungen vorzusehen:

6.3 Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastan
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche / Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume	

c) Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen / -käppchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum lantana

6.4 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)

7. Verlegung von Versorgungsleitungen

7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

7.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

8. Denkmalpflege - Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befeit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur 5.Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 1 Baugebiete „Heugental" und "Im Tal" wurde gemäß §13a, Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, mit Beschluss der Gemeinde Vorra vom 10.04.2018 eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 22.08.2018 bekannt gemacht.

Vorra, 06.12.2018

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat Vorra am 10.04.2018 i.d.F. vom 10.04.2018 beschlussmäßig gebilligt.

Vorra, 06.12.2018

1. Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4, Abs.2 BauGB in Verbindung mit §13a, Abs.2 Satz 1 Nr.1 und §13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB, mit dem Schreiben vom 24.08.2018 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 01.10.2018 abzugeben.

Vorra, 06.12.2018

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3, Absatz 2 BauGB in Verbindung mit §13a, Abs.2 Satz 1 Nr.1 und §13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB, vom 31.08.2018 bis 01.10.2018 i.d.F. vom 10.04.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 22.08.2018 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Unterlagen eingesehen werden können und Stellungnahmen abgegeben werden können.

Vorra, 06.12.2018

1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Vorra hat mit Beschluss vom 04.12.2018 den Bebauungsplan i. d. F. v. 10.04.2018 gemäß §10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Vorra, 06.12.2018

1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 06.12.2018 gemäß §10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 „Heugental" und "Im Tal" der Gemeinde Vorra ist damit gemäß §10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Vorra, 06.12.2018

1. Bürgermeister

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

PROJEKT

Bauleitplanung Gemeinde Vorra - Landkreis Nürnberger Land
Tektur Nr. 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1
Baugebiete "Heugental" und "Im Tal" im Ortsteil Alfalter

SATZUNGSFASSUNG

MASSSTAB	1:1000
STAND	10.04.2018
BEARBEITET	VH / AB
GEÄNDERT	