

# GEMEINDE REICHENSWAND - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "FÜRSCHWALD III"



**ZEICHNERKLÄRUNG**

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches in diesem Verfahren
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Baulinie

**Nutzungsschablone**

Art des Baugesbietes	Zahl der Vollgeschosse	TH 3,30 m	max. Firsthöhe	11,20 m	Hinweis:
Grundflächenzahl	Geschosshöhen	FH 10,70 m	max. Firsthöhe	11,20 m	Die Dachneigung ist abhängig von der maximal möglichen Firsthöhe festgesetzt (Festsetzung 6.2)
Bebauweise	Dachform				

Zahl der Vollgeschosse und Dachgestaltvorschriften  
Zwei Vollgeschosse 1+D, Erdgeschoss und Dachgeschoss

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977.
- Nutzwert  
Als Höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der BauNVO mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Geschosflächenzahl GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Beschaffenheit und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.
- Bauweise  
Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf den dafür festgesetzten Flächen.
- Nebenanlagen  
Unter anderem Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §11 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie:  
a) dem Nutzungszweck der im "Allgemeinen Wohngebiet" gelegenen Grundstücke oder des Bauplatzes selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und  
b) zusammenhängend mit dem Gebäude errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.
- Garagen  
Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Von Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum vor mind. 3,30 m Tiefe, gerechnet an Grundflächenvermehrung, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Antriebsvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen bedarf es einer Schutzmauer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, die die Garagen ohne Verstoß und mit gleicher Begründung aneinander zu bauen.  
Dachflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.
- Baugestaltung  
a) Zulässig sind Satteldächer in der festgesetzten Firststrichlinie. Krüppeldachflächen sind nicht zugelassen. Die Traufhöhen dürfen den Wert von 3,30 m im inneren Platzbereich und 3,30 m im Restgebiet bei 14° nicht übersteigen. Die Traufhöhen betragen maximal 0,40 m, gerechnet ab überkante Straße, eine Abweichung ist bei Einleitung der max. Traufhöhe zulässig.  
b) Maximal Firsthöhen mit verschiedenen Dachneigungen:  
bei 42°-47° Dachneigung max. 9,20 m;  
max. 9,70 m im inneren Platzbereich;  
bei 47°-50° Dachneigung max. 10,70 m;  
max. 11,20 m im inneren Platzbereich.
- Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind allgemein als Satteldach auszuführen. Die Dachneigung der Garagen ist dabei der Dachneigung des Hauptgebüdes gleichzusetzen. Die max. Traufhöhe beträgt 3,30 m.
- Die Satteldächer dürfen nur mit ziegelartigen Dachsteinen eingedeckt werden.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von überkante Rohdecke bis überkante Fußplatte zulässig. Im inneren Platzbereich sind Kniestöcke bis max. 0,80 m zugelassen.
- Leichtbauten sind in Form von Dachputzen zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe selbst darf durch die Bauten nicht unterschritten werden. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Traufhöhe nur in einem Dachgeschoss zulässig.
- Wohngebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
- Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, einfarbige Farben verwendet werden. Glänzende Farbenstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserverestplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.
- Anstellbäume und Willkuren sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

**Grünordnerische Festsetzungen**

**Pflanzgebote (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauBü)**

**Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen**  
Zur Gliederung des Straßenraumes und dessen Einbindung in das Baugebiet sowie zur Wohnraumerweiterung sind an den gekennzeichneten Stellen im Bereich des zentralen Platzes und entlang der Straßen kronkronige Einzelbäume nach Festsetzung 7.2 und 7.4 zu pflanzen.

**Pflanzgebot 2: Einzelbäume auf privaten Flächen**  
Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten sind an der nördlichen Grenze des Baugebietes Obstbäume in Form eines zusammenhängenden Obstgartens zu pflanzen. Pflanzauswahl nach Festsetzung 7.3.

**Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach Festsetzung 7.5.**

**Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gen. §9, Abs.1, Nr. 2 BauBü; Art. 5.1 BauBü)**  
Die Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze ökonomisch zu gestalten und zu unterhalten.

**Vorgärten**  
Die Orientierung der Gebäude zur Erschließungsstraße bewirkt größtenteils kleine Vorgärten, die durch die Begrünung mit niedrigen Sträuchern und Stauden (auch Gras) sowie einzelnen Solitären einen fließenden Übergang zum Straßenraum bilden sollen. Koniferen sind nach Festsetzung 7.1 ausgeschlossen.

**Offener Vorgarten ohne Einfriedung**  
zu pflanzende Sträucher (Wuchshöhe 1,2m), Pflanzauswahl nach Festsetzung 7.4

**Erhaltungsgebot: Ebene**

**8) Für die Hinweise**

- Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke
- Bestehende Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Geplante Abwasserleitung
- Höhenrichtlinien
- Geplante Uniformstation
- offener Graben
- Böschungslinie
- Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- Ausweichflächen bei Begegnungsverkehr

**6.10** In Bereichen offener Vorgärten sind Einfriedungen zwischen den Gebäuden in Verlängerung der Hausflucht als Holzzäune zulässig. Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Farbgebung der Drahtzäune einfarbig in gedecktem Ton. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen.

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelfleiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zäunungen oder Einfahrten. Rohmautzäune oder dergleichen sind unzulässig.

6.11 Die privaten Garagenzufahrten sollten mit Pflaster befestigt werden.

**7. Grünordnung**

Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Straßenraumes in das Baugebiet sowie die Bestattung des Ortsrandes zur freien Landschaft nach Norden mit einer dem örtlichen Landschaftsbild entsprechenden Bepflanzung. In den privaten Gärten ist mindestens ein Hausbaum nach Liste 7.3 / od. 7.4 a / od. 7.4 b zu pflanzen. Die im Planfeld auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.1 Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschnittene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Tule, Zeder, Zypresse ausgeschlossen.

7.2 Für die Pflanzung in Straßenbereich sind folgende Arten vorzusehen:

**Straßenbegleitpflanzung:**

Spitzahorn	Acer platanoides	STU 18-20 ca
Winterlinde	Tilia cordata	STU 20-25 ca
(in Wendepflanzbereich)		
Baumgruppe in Anger		
Eiche	Quercus robur	STU 20-25 ca
Einzelbaum bei Haupterschließung		
Kastanie	Aesculus hippocastanum	STU 20-25 ca

7.3 Für die Eingrünung des Baugebietes im Norden sind Obstbäume einheimischer Art wie folgt anzupflanzen:

- Erste Reihe 4,00 m südlich der Geltungsbereichsgrenze auf öffentlichen Grund
- In den Privatgärten daran anschließend pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum

**Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm einheimischer Art, nach folgender Auswahl oder ähnliche**

Apfel:	Kaiser Wilhelm; Winterradbur; Berner Rose
Birne:	Gute Luise; Gute Luise
Zwetschge:	Fairbächer Zwetschge
Kirsche:	Hedelfinger; Schneiders Süße

In nördlichen und westlichen Randbereich sind Farnhecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.

7.4 Für die Anlage der privaten Grünflächen und der teilweise begleitenden Anpflanzungen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

a) kronkronige Einzelbäume:		
Winterlinde	Tilia cordata	
Spitzahorn	Acer platanoides	
Weißbuche	Fagus sylvatica	
Eiche	Quercus robur	
Kastanie	Aesculus hippocastanum	
b) Kleinbäume:		
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Feldahorn	Acer campestre	
Heilmilch	Carpinus betulus	
c) Sträucher:		
Fleisler	Syringa vulgaris	
Hasselnuß	Corylus avellana	

**Schwarzer Holunder** Sambucus nigra  
**Hundsrose** Rosa canina  
**Heckenrose** Rosa arvensis  
**Hartriegel** Cornus sanguinea  
**Kornelkirsche** Cornus mas  
**Weißdorn** Crataegus monogyna  
**Wolliger Schneeball** Viburnum lantana

7.5 Die mit Bindung zum Schutz von Landschaftsteilen eingetragene Fläche, bestehend aus einer Eiche und einer Gehölzgruppe, ist zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge angrenzender Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (4588/1983) und die DIN 18700 (Schutzverordnungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

7.6 Bei Baupflanzungen innerhalb des 8,40 m breiten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung, gemessen ab Leitungssache, ist darauf zu achten, daß die Unterpflanzung einen vertikalen Abstand von 4,00 m zur Leitung nicht unterschreitet.

7.7 Bei der Durchführung von Bauaufpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich. Dies gilt auch für Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes.

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planfeld mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einer Teilzeit (Satzung).

**VERFAHRENSWEISE:**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Reichenschwand wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBü mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.11.88 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 25.11.1988 bekanntgegeben.

Reichenschwand, 25.11.1988.

1. Bürgermeister Loos

2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauBü wurde vom 23.08.1989 bis 06.10.1989 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und eines Erörterungstermin am 28.8.89 durchgeführt. Diese Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 11.08.1989 bekanntgegeben.

Reichenschwand, 10.08.1989

1. Bürgermeister Loos

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauBü mit Schreiben vom 31.08.1989... aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Reichenschwand, 31.08.1989

4. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 26.10.1989 beschlußfähig gebilligt.

Reichenschwand, 26.10.1989

1. Bürgermeister Loos

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 wurde mit Begründung gemäß § 1, Abs. 2 BauBü vom 20.11.1989... bis 19.12.1989... öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 10.11.1989... bekanntgegeben, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Ausstellungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Reichenschwand, 10.11.1989

1. Bürgermeister Loos

6. Der Gemeinderat Reichenschwand hat mit Beschluß vom 12.1990... den Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung, gemäß § 10 BauBü aufgestellt.

Reichenschwand, 12.1990

1. Bürgermeister Loos

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d. Pegnitz, wurde dieser Bebauungsplan Nr. 7 mit Schreiben vom 14. Feb. 1990 gemäß § 11, Abs. 1 BauBü angezeigt.

Reichenschwand, 14. Feb. 1990

1. Bürgermeister Loos

8. Der von der Gemeinde Reichenschwand gemäß § 11, Abs. 1 BauBü angezeigte Bebauungsplan Nr. 7 wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11, Abs. 3 BauBü überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

22. FEB. 1990  
Lauf a.d. Pegnitz,  
Landratsamt Nürnberger Land  
1. Bürgermeister Loos

9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BauBü im Rathaus der Gemeinde Reichenschwand gemäß § 12 BauBü öffentlich ausgestellt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am 02. März 1990 bekanntgegeben worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Reichenschwand ist damit gemäß § 12 BauBü in Kraft getreten.

Reichenschwand, 02. März 1990

1. Bürgermeister Loos

**INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER**  
STRASSEN- UND BRÜCKENBAU  
ARCHITEKTUR  
BAUGESTALTUNG  
BAULEITUNG  
BAULEITUNG

DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER  
8554 LAUF A.D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16  
RUF 09123-4189

PROJEKT: GEMEINDE REICHENSWAND BAUGEBIET "FÜRSCHWALD III"

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

MASSTAB	1 : 1000
PLANNR.	
BEARBEITET	vh
GEANDERT	ergänzt 26.10.1989 ah

LAUF A.D. PEGNITZ 20.11.1989