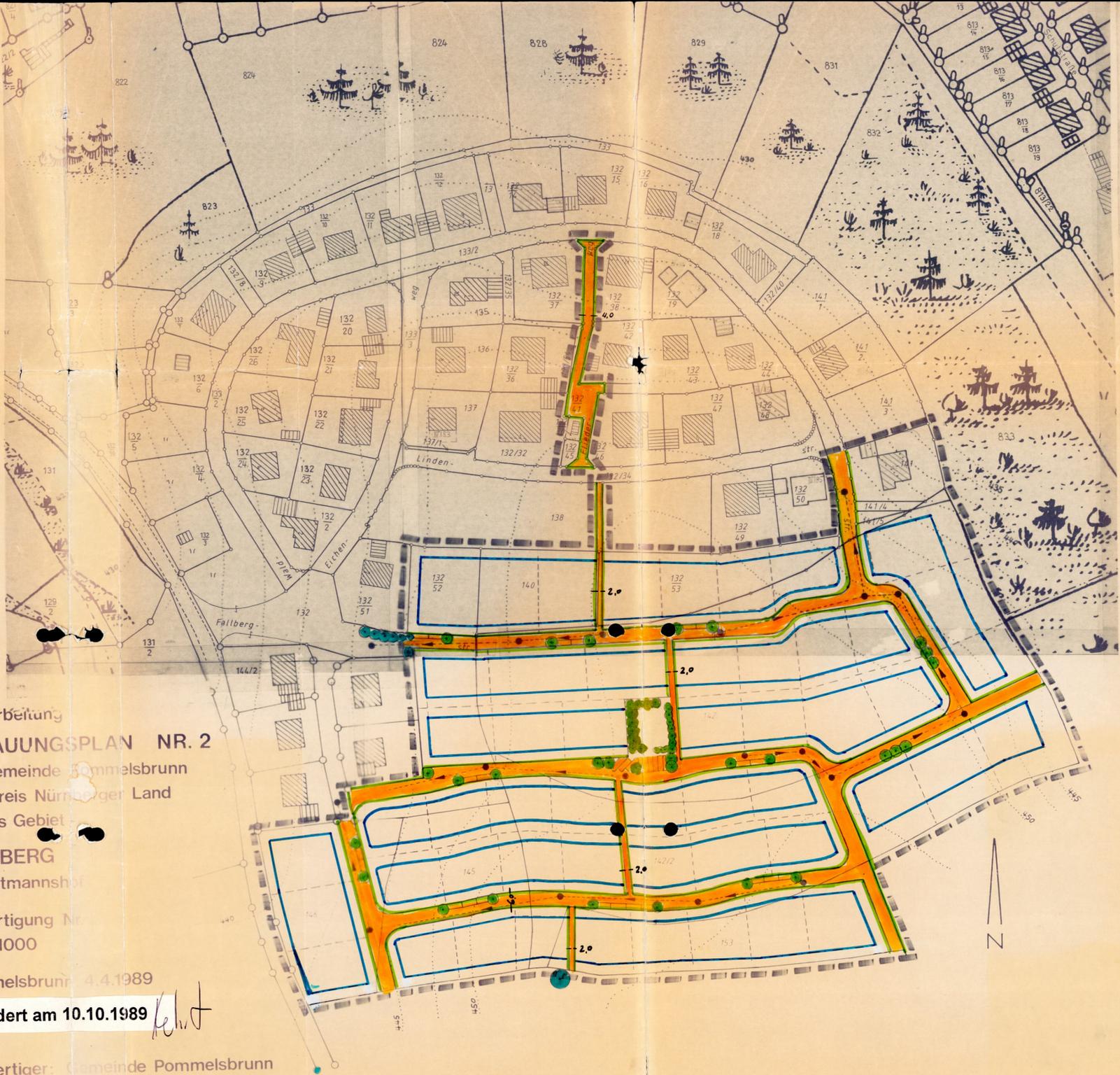


Überarbeitung
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
 der Gemeinde Pommelsbrunn
 Landkreis Nürnberger Land
 für das Gebiet
FALLBERG
 in Hartmannshof
 Ausfertigung Nr.
 M:1:1000
 Pommelsbrunn, 4.4.1989
 geändert am 10.10.1989

Planfertig: Gemeinde Pommelsbrunn



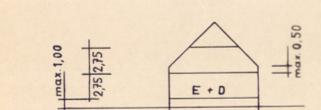
Für den gesamten Überarbeitungsbereich gilt nebenstehende Nutzungsschablone:

WA	II
0,4	0,8
○	SD

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

a) für Festsetzungen

- Grenze des Überarbeitungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Verkehrsflächen
- Maßangabe in Metern - die Gesamtstraßenbreite beträgt grundsätzlich 6,00 m -
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Straße
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) -s. Schema für festgesetzte Hausform
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl
- Offene Bauweise
- SD Satteldach
- Vorgesehene Hausform mit allgem. Dachneigung von 36 - 42 °



b) für Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- 132/2 Flurstücksnummern
- vorgesehener Kanal
- 450 Höhenlinien (Vergrößerung aus M: 5000 in M: 1:1000)
- zu erhaltende Bäume/Sträucher

II. Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 Das Bauland ist in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.
 Es gilt die offene Bauweise.
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.
 - 2. Garagen und Stellplätze**
 Garagen einschließlich der erforderlichen Stauräume können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Soweit sich daraus eine Grenzbebauung ergibt, wird hier gemäß Art. 7 Abs. 1 BauBO in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BauBO, in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4, sowie Art 7 Abs. 5 BauBO die Grenzbebauung zugelassen.
 Es wird empfohlen, die Garagen an den Hauptkörper anzubinden. Die Garagendächer sollten als Satteldächer ausgebildet werden. Das Aufstellen von Wellblechgaragen ist unzulässig.
 Ausfahrten von Garagen und Stellplätze sind gegenüber der zur Verkehrsberuhigung angelegten Parkstreifen zur Fahrbahn hin aufzuweiten.
 Auf den Grundstücken sind, soweit nicht in der entsprechenden Anzahl Garagen errichtet werden, mindestens 2 Stellplätze vorzusehen.
 - 3. Einfriedigungen**
 Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten.
 Massive Pfeiler und Säulen sollen nur an den Grundstücksenden sowie an Türen und Toren erstellt werden. Als Zaunmaterial soll Holz verwendet werden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb einer mindestens 2-reihigen (am besten freiwachsenden gemischten) Hecke zulässig.
 An Grundstücksgrenzen abseits der öffentlichen Verkehrsflächen kann die Einfriedigung aus Maschendraht bestehen.
 Mauersockel dürfen nicht mehr als 40 cm über den Boden reichen.
 - 4. Dachausbauten**
 Dachrker und Dachgauben mit einer Gesamtansichtsfläche von mehr als 2/3 der Traufhöhe sind unzulässig.
 - 5. Erhaltungswürdiger Heckenbestand**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich erhaltungswürdiger Heckenbestand. Soweit dieser nicht auf den Grundstücken verbleiben kann, ist er im Rahmen der Baulanderschließung auf die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu versetzen.
 - 6. Bepflanzung**
 Soweit eine Bepflanzung der Grundstücke vorgesehen ist, sind folgende kleinkronige Arten zu verwenden:
 Carbinus betulus - Hainbuche (ungeschnitten)
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Purnus avium - Vogelkirsche
 Malus silvestris - Wildapfel
 Crataegus monogyna Plena - Rotdorn
 Robuste Obstgehölze, vorzugsweise bodenständige Sorten, als Halb- oder Hochstamm, nicht jedoch als Spindelobst oder Viertelstamm.
 - 7. Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung**
 Das Baugebiet wird zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung an die bereits vorhandenen gemeindlichen Anlagen angeschlossen.
- Hinweise**
- 1. Geruchsbelästigungen:**
 Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den südlich des Baugebietes liegenden Flächen Geruchsbelästigungen für das Wohngebiet entstehen können. Auch Immissionen für die Gärten bei intensivem Pflanzenschutz Aufwand sind denkbar.
 - 2. Denkmalpflege:**
 Bei der Durchführung der Baumaßnahmen können bisher unbekannte Funde (z.B. Hübelgräber, Schanzen, Wälle und andere Denkmäler) auftreten, die unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege, Abt. F. Früh- und Vorgeschiebe gemeldet werden müssen.

FAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom **05.04.1989** eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich, mit Bekanntmachung vom **22.04.1989**, durch Anschlag an allen Gemeindefeldern und durch Veröffentlichung in der Herbrucker Zeitung am **22.04.1989** bekanntgemacht.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BauGB wurde am **16.05.1989** in Form öffentlicher Darlegung und Anhörung durchgeführt. Die Darlegung und Anhörung wurde ortsüblich, mit Bekanntmachung vom **08.05.1989**, durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am **08.05.1989** und durch Veröffentlichung in der Herbrucker Zeitung am **08.05.1989** bekanntgemacht.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **18.07.1989** aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **04.10.1988** an den Landratsamt Nürnberg Land zur Begutachtung eingereicht.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
5. Der Entwurf der Überarbeitung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **08.10.1990** bis **09.11.1990** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich, durch Anschlag an allen Gemeindefeldern vom **08.09.1990** und durch Veröffentlichung in der Herbrucker Zeitung vom **28.09.1990** bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
6. Der Gemeinderat Pommelsbrunn hat mit Beschluß vom **01.07.1990** die Überarbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB aufgestellt.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
7. Dem Landratsamt Nürnberger Land wurde dieser überarbeitete Teil des Bebauungsplanes mit Schreiben vom **13.02.1997** gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
 Pommelsbrunn, den **13. Feb. 1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister
8. Der von der Gemeinde Pommelsbrunn gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte überarbeitete Teil des Bebauungsplanes (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land gemäß § 11 Abs. 3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.
 Lauf a.d. Pegnitz, den **28. FEB. 1997**
 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
 i.A. *Eppe-Sturm*
 Reg. Rätin
9. Der überarbeitete Teil des Bebauungsplanes wurde mit Begründung ab **07.03.1997** im Rathaus Pommelsbrunn, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich mit Bekanntmachung vom **07.03.1997**, durch Anschlag an allen Gemeindefeldern am **07.03.1997** und durch Veröffentlichung in der Herbrucker Zeitung vom **07.03.1997** bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.
 Pommelsbrunn, den **07.03.1997**
 GEMEINDE POMMELSBRUNN
W. Weitz
 1. Bürgermeister