



A Planungsrechtliche Festsetzungen:

Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß, durch römische Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse
Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008) i.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung):
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), hier 0,8

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise.

— Baugrenze

GA Fläche für Garage mit Zufahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE (zeichnerisch)

4,00m Bemaßung, hier z.B.: 4,00m

□ private Zufahrt, Zuwegung

□ Gebäude geplant mit Ausrichtung des Hauptdaches

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Art der baulichen Nutzung**
Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA - gem. § 4 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse.
- Die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**
Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die Flächen dieser Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO):

- Abstandsflächen**
Die sich aus Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung ergebenden Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Dachform**
Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.
- Stellplatznachweis**
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwarzenbruck.

C Grünordnerische Festsetzungen

- Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Zur Befestigung der privaten Zufahrt werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) festgesetzt.
- Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Zufahrt gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Pro angefangener 200m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Schwarzenbruck gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2019 den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB "Bernreuther", bestehend aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzesgeändert vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE
(Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren)

- DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM xx.xx. 2019 DIE AUFSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES "MOORWEG 12" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM xx.xx.2019 WURDE AM xx.xx.2019 GEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 13 ABS. 2 NR. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM xx.xx.2019 BIS xx.xx.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM xx.xx.2019 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 13 ABS. 2 NR. 3 BAUGB IM ZEITRAUM VOM xx.xx.2019 BIS xx.xx.2019 BETEILIGT.
- DIE GEMEINDE SCHWARZENBRUCK HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM xx.xx.2019 DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "MOORWEG 12" GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM xx.xx.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SCHWARZENBRUCK, DEN _____ (SIEGEL)

BERND ERNSTBERGER
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. AUSGEFERTIGT

SCHWARZENBRUCK, DEN _____ (SIEGEL)

BERND ERNSTBERGER
ERSTER BÜRGERMEISTER

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM _____ GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

SCHWARZENBRUCK, DEN _____ (SIEGEL)

BERND ERNSTBERGER
ERSTER BÜRGERMEISTER

HINWEISE DURCH TEXT:

Bodendenkmalpflege:
Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittellaterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Hinweis zur den Belangen der Forstwirtschaft (hier Bauverbotszone Forst / Baumfallgrenze):
Die Baumfallgrenzen und Bauverbotszonen zum westlich angrenzenden Wald von 25m werden nicht eingehalten. In Absprache mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten hat der Vorhabensträger mit den Waldbesitzern im Westen und Süden eine private rechtliche Vereinbarung zu schließen, die Schadensersatzansprüche bei einem Baumschlag ausschließt.

Hinweis zum Natur- und Artenschutz:
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres auszuführen.

Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser:
Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser aus Dach- und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Regen-, Drainage-, Hang- und Sickerwasser in die Kanalisation ist nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

Allgemeiner Hinweis:
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Moorweg 12" besteht aus drei verschiedenen Komponenten, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.

GEMEINDE SCHWARZENBRUCK

Vorhaben- und Erschließungsplan
"Moorweg 12"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §13a BauGB
- Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren

Der Geltungsbereich umfaßt folgendes Grundstück: Fl.-Nr. 143 der Gemarkung Schwarzenbruck.

TEILPLANÜBERSICHT

Planungsträger:
GDE. SCHWARZENBRUCK
REGENSBURGER STR. 16
90592 SCHWARZENBRUCK

ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha
GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 500
- FASSUNG 29.08.2019
- BEARBEITER ha/wi
- PROJEKT-Nr. 19720

Projekt 4 | Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82

P4 projekt
Stadtplanung & Freiraumplanung