



**Gemeinde Schwarzenbruck**  
Regensburger Str. 16  
90592 Schwarzenbruck

akt . Ausfertigung

# Bebauungsplan

## Nr. 75 „Zeidlerweg“

**ENTWURF**

01.09.2022

# BEGRÜNDUNG

---

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

### **A. BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNTERLAGEN</b>	<b>5</b>
5.1.	Digitale Flurkarte (DFK, Stand)	5
5.2.	Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme	5
<b>6.</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>6</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
6.2	Regionalplan	6
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBOT</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB</b>	<b>7</b>
<b>10.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>8</b>
10.1	Schutzgebiete	8
10.2	Kultur-, Boden-, Baudenkmäler	8
10.3	Altlasten	8
10.4	Öffentliche Sicherheit	9
10.5	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	9
10.6	Sonstige Schutzgüter	9
<b>11.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung	9
11.2	Maß der baulichen Nutzung	9
11.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
11.4	Höhenfestsetzungen	10
11.5	Dachgestaltung	10
11.6	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
11.7	Verkehrsflächen	11
11.8	Grünflächen, Grünplanung, Artenschutzrechtliche Festsetzungen	11
11.9	Solarenergieanlagen	12

<b>12</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
12.1	Abstandsflächen	12
12.2	Sparten	12
12.2.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	12
12.2.2	Niederschlagswasser	12
12.2.3	Elektrizität, Telekommunikation	12
12.3	Müllbeseitigung	12
12.4	Lärmschutz	13
12.5	Altlasten	14
12.6	Bodenschutz	14
12.7	Denkmalschutz	14
12.8	Freiflächengestaltung	14
<b>13.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>14.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>
<b>15.</b>	<b>GESETZESGRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN</b>	<b>15</b>
<b>16.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>16</b>
16.1	Gewählte Verfahrensart	16
16.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	16

**ANHANG:**  
entfällt

## BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes (BP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2021 (BGBl. I S. 2421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.w.v. 15.09.2021
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die PlanzV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

### 2. PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL

Auf der Flurnr. 668 Gemarkung Oberferrieden, Gemeinde Schwarzenbruck ist ein Wohnhaus mit Nebengebäuden auf einem relativ großen Grundstück (3264 qm) zum Abbruch vorgesehen.

Im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung ist geplant hier ein Allgemeines Wohngebiet für ca. 7 Einzelhäuser einschließlich interner Erschließung zu entwickeln.

Ziel ist, über Festsetzungen eine an die Umgebung angepasste Bebauung in Lage und Gestalt zu ermöglichen.

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Schwarzenbruck gehört zum Landkreis Nürnberger Land. Sie liegt an der B8 zwischen Nürnberg und Neumarkt i. d. OPf. , ca. 12 km südöstlich von Nürnberg.

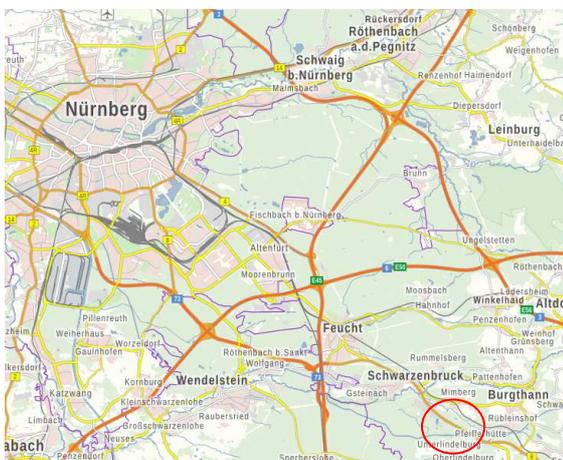


Abb. 1: Lage der Gemeinde Schwarzenbruck im Großraum (rot umrandet, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus TK, Quelle: Bayern Atlas)



Abb. 2: Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Pfeifferhütte der Gemeinde Schwarzenbruck (rot umrandet, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus TK, Quelle: Bayern Atlas)

Das Plangebiet grenzt:

- Im Norden an Wohnbebauung
- Im Osten an den Zeidlerweg und Wohnbebauung
- Im Süden an Wohnbebauung
- Im Westen an Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Grundstück:  
668 Gemarkung Oberferrieden

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Planblatt zu entnehmen.

#### 4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung 3 zu entnehmen.



Abb. 3: Bestandssituation 2019 im Umfeld des Plangebietes (Geltungsbereich rot umrandet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o.M., Quelle: geoportal.bayern.de)

Das Plangebiet / Grundstück liegt umgeben von Wohnbebauung im Ortsteil Pfeifferhütte. Erschlossen wird es über den Zeidlerweg. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäuden in einem großen Gartengrundstück.

Im OT Pfeifferhütte sind keine Versorgungseinrichtungen, wie Geschäfte und/oder Arztpraxen vorhanden.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches steigt von Nordosten = 409,975 müNN nach Südwesten = 417,470 müNN an.

Das Wohngebiet soll über den Zeidlerweg und eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen werden.

#### 5. PLANUNTERLAGEN

##### 5.1. Digitale Flurkarte (DFK, Stand 06/2022)

Der Planung liegt die aktuelle DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen) zugrunde.

##### 5.2. Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme

Vorbereitende Vermessungen des IB Meyer & Schmidt erfolgten in der KW 24 2022.

## 6. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020)

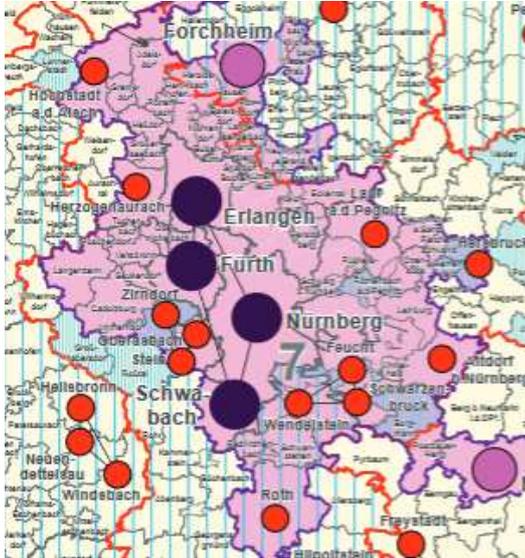
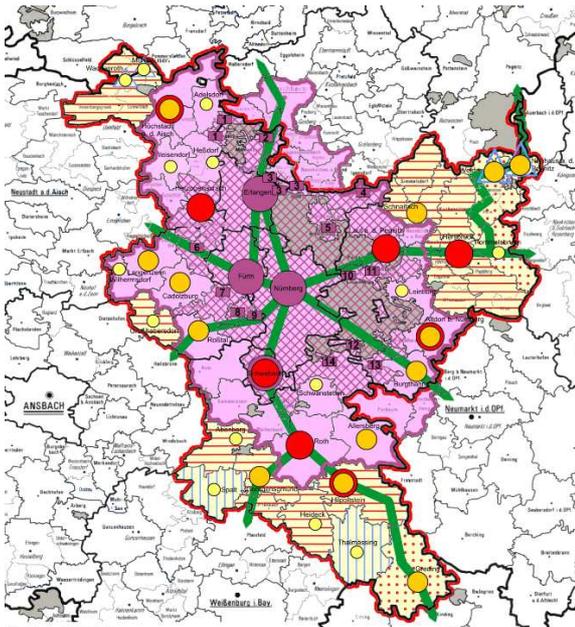


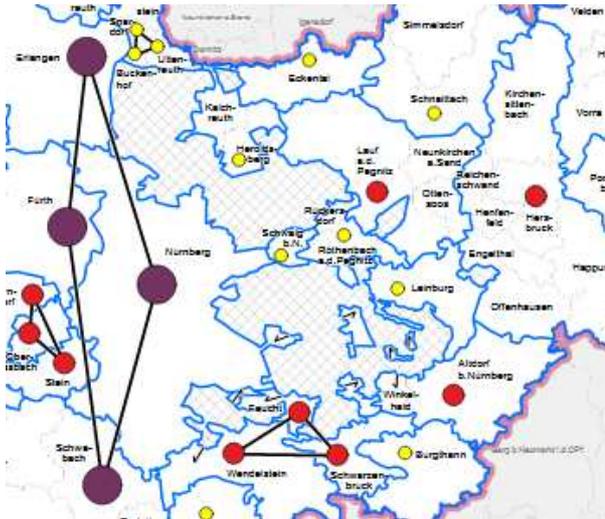
Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o.M.,  
Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Die Gemeinde Schwarzenbruck liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des „Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Es besteht eine Einstufung als Mittelzentrum. Die Gemeinde Schwarzenbruck liegt innerhalb der Metropolregion „Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach“.

Entwicklungsachsen sind im LEP nicht mehr ausgewiesen.

### 6.2 Regionalplan





Im Regionalplan Region Nürnberg liegt die Gemeinde Schwarzenbruck im Osten des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Laut Begründungskarte 3: Zentrale Orte und Nahbereiche wird die Gemeinde Schwarzenbruck als Mittelzentrum eingestuft.

## 7 ENTWICKLUNGSGEBOT

Der FNP in der derzeit gültigen Fassung vom 1989 kennzeichnet den Geltungsbereich mit Wohnbauflächen. Insofern wird der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 8. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Schwarzenbruck im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder von sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen überörtlicher Bedeutung mittel-, oder unmittelbar betroffen sind.

## 9. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Schwarzenbruck ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffener Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Markt Feucht, Stadt Altdorf, Gemeinde Burgthann ,....) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BP beeinträchtigt und oder tangiert werden.

## **10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN**

### **10.1 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG vorhanden:

Weitere Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG (LSG, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet ...) sind nicht vorhanden.

### **10.2 Kultur-, Boden-, Baudenkmäler**

Gemäß Bayern Atlas (Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierende zulässige Nutzung tangiert.

### **10.3 Altlasten**

Das Flurstück ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aufgeführt. Der wirksame FNP/LP macht hierzu keine Angaben.

#### **10.4 Öffentliche Sicherheit**

Kampfmittelfunde können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen sind die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien BGI 833, DIN ATV 18323 bzw. „Arbeitshilfe Kampfmittlräumung“ des Bundes zu beachten.

#### **10.5 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser**

Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Gemäß Bodengrundachten zum Baugrund ist bis in eine Tiefe von 5m kein Grundwasser angetroffen worden.

Im Geltungsbereich befinden sich weder Still- noch Fließgewässer. Das nächstgelegene Stillgewässer ist ca. 80m östlich der alte Ludwig-Donau-Kanal.

#### **10.6 Sonstige Schutzgüter**

Weiter Schutzgüter wie Masten oder Versorgungsgebäude sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

### **11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den BP integriert worden.

#### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Nutzung in Verbindung mit dem angrenzenden Bestand.

Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Im Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 festgesetzt, zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Flächen, die durch Vliesabdeckung in Kombination mit Steinschüttungen (o. ähnlichen anorganischen Materialien) bedeckt sind, sind vollumfänglich in die GRZ einzurechnen.

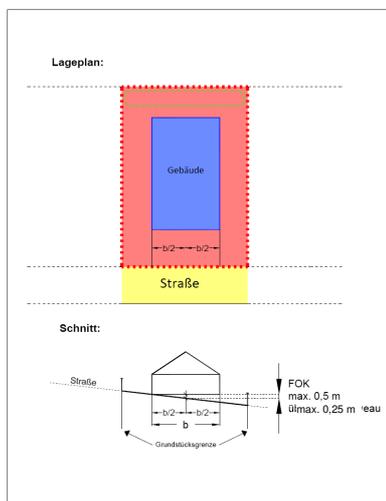
### 11.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 11.4 Höhenfestsetzungen

Um die neue Bebauung lagemässig an den angrenzenden Bestand anzupassen sind für die einzelnen Gebäude im Geltungsbereich Höhenfestsetzungen getroffen. Zusätzlich gilt: Die FOK des Erdgeschosses darf zwischen 0 und 25 cm über dem Straßenniveau (Mittlere Straßenhöhe bei lotrechtem Maß der Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße) liegen.



### 11.5 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 28 Grad zulässig.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Schlepp- und Spitzgauben sind ausschließlich in einer Linie zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf maximal zwei Drittel der Traulänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom First bzw. Ortgang sowie untereinander muss min. 1,00m betragen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in rot bis rotbraunen und anthrazit Farben zulässig.

Die Festsetzungen sollen sicher stellen, dass sich die Gebäude einschließlich der Dachlandschaften der umgebenden Bebauung anpassen.

Flachdachflächen von Nebengebäuden sind zwingend mit einer Dachbegrünung zu versehen, soweit die Dachflächen nicht für technische Einrichtungen benötigt werden. Bei Errichtung von Solaranlagen sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

### 11.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwarzenbruck in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Bei Carports und Garagen ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen; dies ist in die statische Berechnung einzubeziehen.

Stellflächen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, DoB) zu gestalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche nur bis zu einer addierten Grundfläche von 15 qm zulässig.

### **11.7 Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt über den Zeidlerweg. Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über die herzustellende Erschließungsstraße.

Die Planung greift nicht in bisher landwirtschaftlich genutzte Zufahrten ein. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind demnach im Bereich Verkehrsflächen gewährleistet.

Grundsätzlich gilt:

- Die Sichtfelder im Bereich der künftigen Grundstücksein- bzw. -ausfahrt sind im notwendigen Umfang freizuhalten.
- Den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf aus dem Geltungsbereich heraus künftig kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen.

### **11.8. Grünflächen / Grünplanung / Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Zur Durchgrünung der Bauflächen werden Baumpflanzungen der 1. oder 2. Ordnung festgesetzt:

1 Baum pro Grundstücksfläche

Pflanzqualität: mindestens STU 14/16

Auswahlliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus i. A.	Eichen
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platiphyllus	Winterlinde

oder Obstbaum-Hochstamm

Dächer, die als Flachdächer (Neigung bis 5%) ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,5) auszuführen und dauerhaft zu erhalten, soweit die Dachflächen nicht für technische Einrichtungen benötigt werden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10cm stark sein. Dies ist bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen. Bei Errichtung von Solaranlagen sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Solaranlagen sind ebenfalls bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.

Um Tötungen von Insekten zu vermeiden, dürfen für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum

oder LED-Lampen (Warmlichtlampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3500 K) eingesetzt werden.

Nach oben gerichtete Leuchten sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen sollen eine Mindestdurchgrünung innerhalb des Baugebietes sicherstellen.

### **11.9. Solarenergieanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche)

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **12. HINWEISE**

### **12.1 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich gilt Art. 6 BayBO.

### **12.2 Sparten**

#### **12.2.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Der Geltungsbereich wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung und den Abwasserkanal angeschlossen.

#### **12.2.2 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

#### **12.2.3 Elektrizität, Telekommunikation**

Die Energieversorgung wird durch GWS Gemeindewerke Schwarzenbruck GmbH sichergestellt. Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den Investor (aktuellen Grundstückseigentümer) in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern zu errichten. Genauere Aussagen dazu trifft der städtebauliche Vertrag

Alle Versorgungsleitungen sind, analog den benachbarten Siedlungsflächen, in unterirdischer Bauweise auszuführen.

### **12.3 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt, wie im sonstigen Gemeindegebiet, durch den Landkreis Nürnberger Land, welcher sich hierbei Privatfirmen bedient. Die Wendeanlage im Baugebiet ist

lediglich auf PKWs ausgerichtet; Müllbehälter sind durch die Anwohner zum Versorgungstreifen am Zeidlerweg zu bringen.

#### **12.4 Lärmschutz**

Es ist innerhalb des Geltungsbereiches lediglich mit Anliegerverkehr und den damit verbundenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ob des geringen Umfangs wird von einschränkenden Festsetzungen abgesehen.

##### **Landwirtschaft**

Land- bzw. forstwirtschaftliche Emissionen, die bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Beeinträchtigungen auf die Änderungsbereiche hinsichtlich land- und forstwirtschaftlicher Immissionen sind aufgrund der Gebietskategorie und fehlender umliegender Flächen nicht zu erwarten.

##### **Schienerlärm**

Ist für das Baugebiet nicht zu erwarten.

##### **Anwohnerverkehr / Parkplatzlärm**

Grundsätzlich ist Folgendes festzuhalten und zu berücksichtigen:

Das Vorhaben verursacht Stellplatzemissionen. Diese stellen eine zulässige Nutzung dar. Die dadurch verursachte Geräuschentwicklung ist als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

##### **Haustechnische Anlagen**

Auflagen zu haustechnischen Anlagen sind für den Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Split Geräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierter Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitung auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III) [Bayerisches Landesamt für Umwelt]). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sol-

len weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

### 12.5 Altlasten

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Nürnberger Land sind in diesem Fall unverzüglich zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

### 12.6 Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

### 12.7 Denkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs.1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

### 12.8 Freiflächengestaltung

Gehölzrodungen sind gemäß Art 16 BayNatSchG i.V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Empfehlungsliste-Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus i. A.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes i. A.	Johannisbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum i.A.	Schneeball

Die Auswahl orientiert sich an der standorttypischen potenziell natürlichen Vegetation in Verbindung mit der Eigenschaft: industriefest und Bienennährgehölz.

Auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auch außerhalb der festgesetzten Eingrünung wird hingewiesen. Die Verwendung von Insektennähr- und Vogelschutzgehölzen ist wünschenswert.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern.

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.

Bei Baumpflanzungen wird auf die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate hingewiesen.

Freiflächen mit Steinabdeckung und Trennschicht (Vlies) zum gewachsenen Boden (sog. Zierschotterbeete) werden wie eine Vollversiegelung betrachtet und sind bei der Ermittlung der GRZ vollumfänglich zuzurechnen.

Eine Dachbegrünung auf Nebengebäuden ist festgesetzt, soweit dem nicht technische Anforderungen entgegenstehen. Beide Maßnahmen dienen der Rückstrahlung im Zuge der Flächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Begrünungsmaßnahmen.

### **13. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Schwarzenbruck.

Zur Umsetzung der Festsetzungen werden städtebauliche Verträge mit dem Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches geschlossen.

### **14. FLÄCHENBILANZ**

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von gerundet ca. 0,326 ha.

Davon entfallen auf

WA:	ca. 0,290 ha
<u>Erschließungsstraße mit Teilstück Zeidlerweg:</u>	<u>ca. 0,036 ha</u>

Gesamt:	ca. 0,326 ha
---------	--------------

### **15. GESETZESGRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN**

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

## **16. VERFAHREN**

### **16.1 Gewählte Verfahrensart**

Gewählte Verfahrensart:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB; hier soll ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltplanung erarbeitet werden.

Wobei die

Gemeinde Schwarzenbruck  
Regensburger Str. 16  
90592 Schwarzenbruck  
gemeinde@schwarzenbruck.de  
www.schwarzenbruck.de

die Bauleitplanung übernimmt.

### **16.2 Behörden- und Trägerbeteiligung**

Am Bebauungsplanverfahren werden nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt:

Regierung v. Mittelfranken  
Landratsamt Nürnberger Land  
Planungsverband Region Nürnberg  
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg  
Amt für Digitalisierung und Breitband  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Stadtwerke Röthenbach a.d.Pegnitz  
N-ERGIE AG  
Deutsche Telekom  
Kabel Deutschland GmbH / Vodafone  
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH  
Landesamt für Denkmalpflege  
Kreisbrandrat  
Nachbargemeinden:  
Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
Gemeinde Rückersdorf  
Gemeinde Schwaig  
Gemeinde Leinburg

Entwurfsverfasser:

**Meyer & Schmidt**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Lauf a. d. Peg., August 2022



Gez. Dipl.- Ing. Anja Schön