

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD, WD

Zeichenerklärung: Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22f BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pflanzgebot nicht lagegenau H; 12-14; Auswahl gemäß Begründung

Sonstige Planzeichen

- [---] Umgrenzung der Flächen für Stellplätze/Garagen
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 412,0 — Höhenschichtlinien

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD, WD

WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 II = 2 Vollgeschosse sind möglich
 GRZ 0,4 = die Grundflächenzahl ist 0,4
 GFZ 0,8 = die Geschossflächenzahl ist 0,8
 o = offene Bauweise
 SD = Satteldach
 WD = Walmdach

Flurkarte

- 4 Hauptgebäude mit Nummerangabe
- Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- 447 Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze

SATZUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 75 „Zeidlerweg“, Gemeinde Schwarzenbruck

Die Gemeinde Schwarzenbruck erlässt aufgrund von §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), Art.81 der Bayerischen BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs.2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335) folgende Satzung zum Bebauungsplan:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.75 „Zeidlerweg“ umfasst die Flurnummer: 668 Gemarkung Oberferrieden. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Planblatt zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt (GFZ=0,8), sofern sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der Vollgeschosse im Einzelfall ein geringeres Maß an baulicher Nutzung ergibt.

Bauweise, überbaubare Flächen, Höhenlage der Gebäude

Es gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO. Die überbaubaren Flächen sind im Planteil mittels Baugrenzen kenntlich gemacht. Für die geplanten Gebäude sind Höhenfestlegungen getroffen (z.B. FOK EG zw. 411,00 u. 412,00müNN)

Gestaltung der Gebäude

Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 30° zulässig. Kniestöcke sind nicht zulässig.

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

Zur Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen und anthrazit Farben zulässig.

Stellplätze, Garagen, 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.

Grünflächen / Grünplanung

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

Zur Durchgrünung der Bauflächen werden Baumpflanzungen der 1.oder 2.Ordnung (siehe Auswahlliste in der Begründung) festgesetzt: 1 Baum pro Grundstück (Pflanzqualität: mindestens STU 14/16) Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen.

Artenschutz

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.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Es wird empfohlen das Wasser in Zisternen zwischenspeichern und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

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.

HINWEISE:

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 BayBO.

Es wird auf die Stellplatz-Satzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schwarzenbruck und die Entwässerungssatzung des Kanalisationszweckverband der Schwarzachgruppe hingewiesen.

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Fund oder Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu verständigen.

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

Die Verwendung regenerativer Energieformen ist anzustreben.

VERFAHRENSVERMERKE

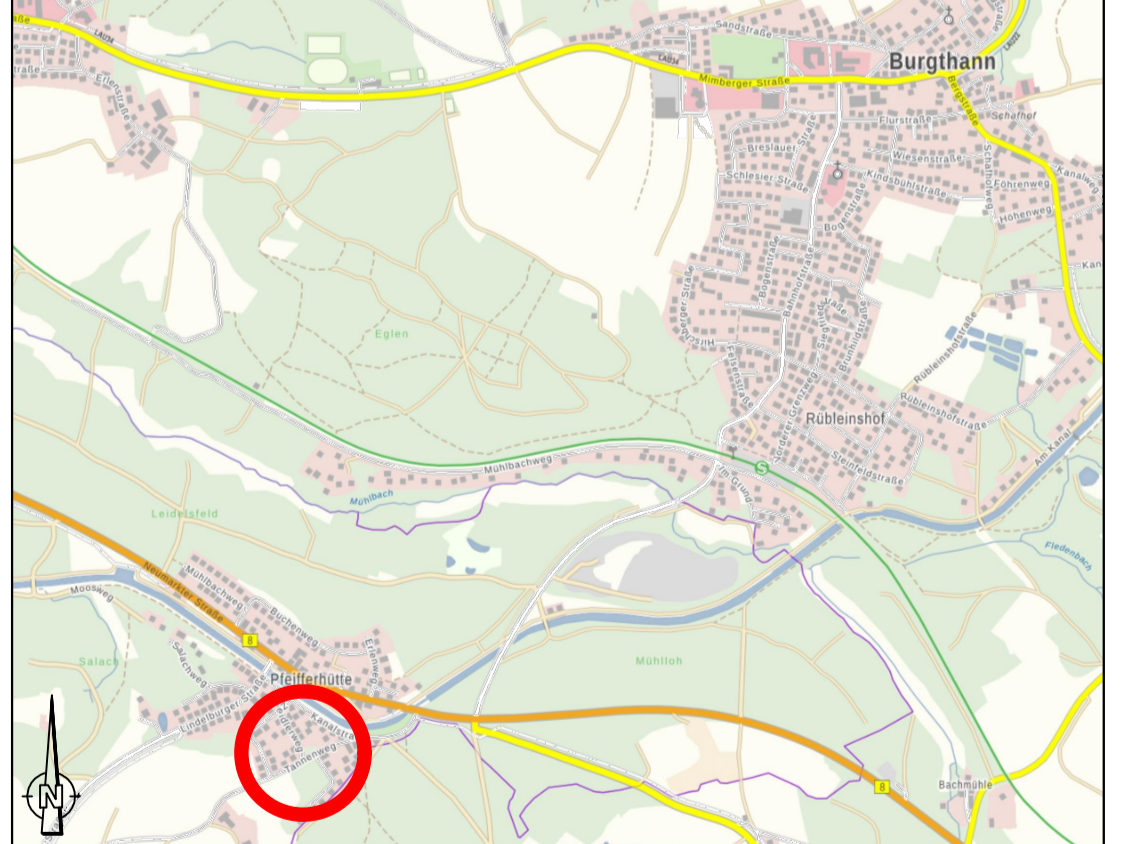
- Der Gemeinderat von Schwarzenbruck hat in der öffentlichen Sitzung vom ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Zeidlerweg" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.
- Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde am _____ beraten und beschlossen.
- Der Gemeinderat von Schwarzenbruck hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Bebauungsplan Nr. 75 „Zeidlerweg“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Mit ortsüblicher Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplan Nr. 75 „Zeidlerweg“ in der Fassung vom _____ in Kraft getreten.

Schwarzenbruck, den _____

Bürgermeister



Übersicht:



Bebauungsplan BP Nr. 75 "Zeidlerweg"			Fassung: September 2022	
 Industriest. 25 91207 Lauf Tel. 091 23 / 97 35-0 Fax 091 23 / 97 35-29	Datum	Name	Maßstab: M 1 : 1000	
	entw.	Aug. 2022		Schön
	gez.	Aug. 2022		Nguyen
	gepr.	Aug. 2022		Meyer