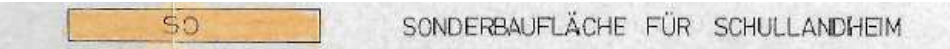



## Synopse

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Salachweg“	Ergänzungen im Bebauungsplan Nr. 38 „Salachweg“
<p><b>Es sind zwei unterschiedliche BauNVO festgesetzt:</b>            BauNVO 15.09.1977            BauNVO 26.11.1968</p>	<p><b>Klarstellung:</b>            Es gilt immer die BauNVO in der Fassung, in der sie zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung einer Bauleitplanung gültig war. Die BauNVO regelt u.a. die Art der baulichen Nutzung.</p> <p><i>Es gilt die BauNVO 1977.</i></p>
<p><b>Zeichenerklärung Planblatt:</b></p> 	<p><b>Zeichenerklärung Planblatt:</b>            Im Planblatt wird die Zeichenerklärung für das Sondergebiet wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„Zulässig sind Anlagen für soziale, kulturelle, schulische und gesundheitliche Zwecke; Schank- und Speisewirtschaft“.</i></p> 

<p>Keine Festsetzungen zum Immissionsschutz im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhanden.</p>	<p><b>Textliche Festsetzung zum Immissionsschutz:</b></p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Planblatt wird folgende Festsetzung ergänzt:</p> <p><b>Für das Sondergebiet muss ein Emissionskontingent tags von LEK = .....dB(A) und nachts von LEK = .....dB(A) festgesetzt werden. Die Einhaltung des Emissionskontingentes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</b></p> <p>(Die Berechnung des Emissionskontingentes erfolgt nach dem Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes).</p>
<p><b>Begründung zum Bebauungsplan:</b></p>	<p><b>Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan:</b></p> <p>In der Begründung wird die Art der baulichen Nutzung von bisher „Schullandheim“ wie folgt ergänzt und erläutert:</p> <p><i>Im Sondergebiet (SO) sind zulässig: Anlagen für soziale, kulturelle, schulische und gesundheitliche Zwecke; Schank- und Speisewirtschaft“.</i></p>

GEMEINDE SCHWARZENBRUCK / LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

Bebauungsplan Nr. 38 Salachweg / Gemeinde Schwarzenbruck, Ortsteil Pfeifferhütte, in der Fassung vom Februar 1984

BEGRÜNDUNG

1. Abgrenzung des Bebauungsplanes

- im Norden: vom Ludwig-Donau-Main-Kanal, Fl.Nr. 665 und dem Grundstück Fl.Nr. 447/2
- im Süden: von der Lindelburger Straße, Fl.Nr. 666/6 und Fl.Nr. 458/33
- im Osten: ebenfalls von einem Teilstück der Lindelburger Straße Fl.Nr. 666/6
- im Westen: vom Staatswaldgebiet, Fl.Nr. 457

Der Planumgriff umschließt eine Fläche von 3,319 ha.

2. Ziel und Zweck des Babauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.04.1983 mit Beschluß des Gemeinderates festgelegt und ortsüblich bekanntgemacht.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnungen. Nachdem die Freifläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist, bildet der Bebauungsplan eine Abrundung zwischen bereits bestehender Wohnbebauung und bereits vorhandener Waldfläche sowie durch den bestehenden Ludwig-Donau-Main-Kanal.

Das Grundstück der Stadt Nürnberg Fl.Nr. 459/2 und Fl.Nr. 458/5 wird als SO Fläche für ein Schullandheim ausgewiesen. Das Grundstück entlang der Lindelburger Straße - Fl.Nr. 666/5 - wird im Sinne des § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

3. Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der vorbereitenden Bauleitplanung

Der am 21.06.1976 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarzenbruck weist das Bebauungsplangebiet zum Teil als Wohnbaufläche bzw. als Sonderbaufläche und gemischte Baufläche aus. Die Aufnahme dieses Gebietes resultiert aus der laufenden Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindebereich.

3.1 Die vorgesehene Besiedlungsdichte im Plangebiet liegt im Bereich der Zielsetzung der Flächennutzungsplanung, wonach in Schwarzenbruck - als Ort mit Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraumes- Richtwerte von 50 E/ha oder 15 - 20 WE/ha erreicht werden sollen.

*Die Zielsetzung der Art der baulichen Nutzung begründet sich darin, für den denkmalgeschützten Gebäudebestand mit Freianlagen eine Revitalisierung und Folgenutzung im Bereich der Bildung, Kunst, Kultur und Gesundheit zu finden. Damit sind zukünftig der beantragte Kulturtreff sowie die Begegnungsstätte zulässig. Für die Bewirtung der Besucher\*innen ist eine Gastronomie vorgesehen.*

**Hinweis zu einem Listeneintrag des Landesamtes für Denkmalpflege (abgerufen am 12.02.2024, Bayernatlas):**

**Baudenkmal**

**Aktennummer** D-5-74-157-54

**Adresse** Salachweg 2, 4, 6, 8 und Salachweg 10

**Bezeichnung**

**Funktion** Garten

**Kurzbeschreibung** Ehem. Jagdvilla, später Gästehaus und Schullandheim, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach, an der Westseite zwei Eckkrisalite, von Hans Ebert, 1930, Umbau zum Gästehaus wohl nach Planung von Wilhelm Schlegtendal, 1940; Gartenpavillon, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit

#### 4. Planerische Gesichtspunkte

##### 4.1 Bauliche Nutzung

Das gesamte Gebiet unterliegt den Auflagen, die die Ausweisung WA und MI vorschreiben.

In der SO-Baufläche sollten keine Baugrenzen festgesetzt werden. Hier ist eine Bebauung im Einzelfall festzulegen. Es ist darauf zu achten, daß Gebäude so situiert werden, daß der Baum- und Strauchbestand des parkähnlichen Grundstückes erhalten bleibt.

##### 4.2 Bauliche Gestaltung

Die Bauweise im Plangebiet sieht Einzel- und Doppelhäuser vor mit einer Bebauung von I . . . , dies gilt auch für das festgesetzte Mischgebiet. Für die SO-Baufläche wird keine Baugestaltung vorgeschrieben.

##### 4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Südosten über die bereits bestehende Lindelburger Straße zu erreichen und somit in das örtliche Straßennetz eingebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch die im Plan dargestellte Straße (Salachweg).

##### 4.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

##### 4.5 Erschließungswirtschaftliche Analyse

Siehe Anhang

Aufgestellt:

Bauamt der Gemeinde Schwarzenbruck

im Februar 1984

Zeltdach und bossierten Ecklisenen; Gartenhaus, eingeschossiger Holzbau mit flachem Satteldach und Portikusvorbau; Pförtnerhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Lisenengliederung; Mauer mit Eingangstor, Mauerwerk aus Bruchkalkstein; an der westlichen Grundstücksgrenze; Garten, von Nadelgehölz eingefasste freie Wiesenfläche mit Mauern und Terrassen; Gesindehäuser, drei erdgeschossige, verputzte Massivbauten mit Satteldächern und hölzernen Vorbauten; Eiskeller, erdbedeckter Backsteinbau; Einfriedung, Einfriedung mit Kunststeintor und -skulptur eines Tieres; an der südöstlichen Grundstücksgrenze; sämtlich 1930/40.

**Verfahrensstand** Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

**Die sonstigen Erläuterungen in der Begründung zum BP „Salachweg“, Fassung 02/1984 werden nicht geändert und haben weiterhin Bestand.**