

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Schwarzenbruck. Landkreis Nürnberger Land,  
für das Gebiet - Salachweg - im Ortsteil Pfeifferhütte

---

Die Gemeinde Schwarzenbruck erläßt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10  
und 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert mit dem Gesetz zur Be-  
schleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im  
Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) sowie des Art. 91 Abs. 3 der  
Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.82  
(GVBl. S. 419) i.V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
(GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) folgende, vom  
Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d. Pegnitz mit Bescheid vom ..20.02.86..  
Nr. ....4.1.1.-610.09.93..... gemäß § 11 BBauG genehmigte

B e b a u u n g s p l a n s a t z u n g

für den Bauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Schwarzenbruck  
für das Gebiet - Salachweg - im Ortsteil Pfeifferhütte

§ 1

Für das Gebiet - Salachweg - gilt der von der Gemeinde Schwarzenbruck am  
..20.02.86.. am 21. AUG. 1986 ausgearbeitete Bauungsplan i.d.F. der letzten  
Änderung vom ..21. AUG. 1986.....

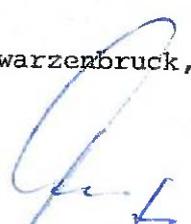
§ 2

Der Bauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textblatt.

§ 3

Der Bauungsplan wird gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung  
rechtsverbindlich.

Schwarzenbruck, den.....11. FEB. 1986.....

  
F R I S T E R

1. Bürgermeister



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 Planungsriff 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.

#### 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

Erschließungswirtschaftliche Analyse  
gemäß Bebauungsplan Nr. 38 Salachweg - Pfeifferhütte

Bruttobaugebiet	33 193,50 m <sup>2</sup>	100%
-----------------	--------------------------	------

---

A. Flächengliederung

1.	öffentliche Verkehrsflächen		
1.1	Straßenflächen	954,00 m <sup>2</sup>	2,87%
1.2	öffentliche Parkplatzflächen	45,00 m <sup>2</sup>	0,14%
1.3	Versorgungstreifen	186,50 m <sup>2</sup>	0,56%

---

Summe öffentlicher Verkehrsflächen	1 185,50 m <sup>2</sup>	3,57%
------------------------------------	-------------------------	-------

---

---

Nettowohnbauland	32 008,00 m <sup>2</sup>	96,43%
------------------	--------------------------	--------

---

---