



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- OFFENE BAUWEISE
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ZAHL DER VOLLGESchosSE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- GRÜNFLÄCHE (SPIELPLATZ)
- BAUGRENZE
- HAUPTWASSERLEITUNG
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN
- ANPFLANZUNG PLANUNG BÄUME
- STRÄUCHER
- ANPFLANZUNG BESTAND BÄUME
- STRÄUCHER
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN

B) LEGENDE FÜR DIE HINWEISE

- VORH. HAUPT- UND NEBENGEbÄUDE
- VORGESCHL. BEBAUUNG
- BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURNUMMERN

SATZUNG ZUM BBP. 15 „LINDELBURG MITTE“ DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK:

Die Gemeinde Schwarzenbruck erläßt gemäß Gemeinderatsbeschlüß vom aufgrund von

- 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.1987 in der z. Z. geltenden Fassung;
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Bek. vom Aug. 1991;
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Lauf vom Nr. genehmigte

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

- 1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - a. Der Geltungsbereich des BBPs ist allg. Wohngebiet (WA) im Sinne des 4 BauNVO.
 - b. Als max. Mass der baul. Nutzung (GRZ und GFZ) gelten die im Plan festgelegten Zahlen.
 - c. Es gilt die offene Bauweise
 - d. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
 - e. Das Abstellen von Wohnwagen über einen längeren Zeitraum wird grundsätzlich nicht gestattet.

1.3 Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und Einfriedung der Grundstücke.

- 1.3.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00m freizuhalten. Dieser Bereich darf zur Erschließung hin nicht eingezäunt werden. Der Stauraum entfällt jedoch bei Stellplätzen (Carports). Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
- 1.3.2 Die Abgrenzung der privaten Gartenfläche vom öffentl. Straßenraum kann durch Mauern und vertikale Holzlattenzäune erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,00 m nicht überschreiten. Die Abgrenzung im Bereich der Nachbargrenze darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Abgrenzung der Vorgärten zum Hauptgarten sowie die gartenseitige Parzellierung kann durch Zäune und Hecken erfolgen.

1.4 Gestaltung der öffentl. Verkehrsflächen

Die Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen. Baumscheiben sind in gepflasterten oder geteerten Flächen durch weigefügtes Großkopfpflaster abzusetzen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 1.5.1 In privaten Gartenbereichen werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölz und Sträuchern bestehen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Baum je 200 m² unbebauten Grundstücksfläche und einer Mindesthöhe von 2,50 m pro Baum.
Vorgeschlagen werden:
großkronige Bäume: Hainbuche, Winterlinde, Bergahorn, Esche, Schwarzerle etc.
Sträucher: Holunder, Weißdorn, gemeine Heckenkirsche, Feldahorn, Hasel, Efeu, etc.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

- 2.1 Dächer
 - 2.1.1 Die Dachneigung kann in sich in der angegebenen Spanne von 42° bis 52° bewegen. Giebelseitig zusammengebaute Gebäude müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
 - 2.1.2 Die Dachflächen der Häuser und Garagen sind in rotem Farbton zu gestalten.
 - 2.1.3 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei Gebäuden 25 cm. Der Traufüberstand darf max 25 cm betragen, wobei die Sparrenköpfe nicht sichtbar sein dürfen. (Ausführung eines wärme gedämmten Traufpunktes) Der Ortsgangüberstand beträgt max. 20 cm.
 - 2.1.4 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf nach Norden und Osten max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) und nach Süden und Westen max. 2/3 aufweisen.

- Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 1,20 m betragen. Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen unter Berücksichtigung des Brandschutzes Gauben aneinandergelagert werden. Ebenso können, um Köhrlappen zu vermeiden, Gauben innerhalb eines Gebäudes aneinandergelagert werden. Die Fenstereinteilung muß bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.
- Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 0,80 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.5 Die Länge der Dacheinschnitte darf auf einer Dachfläche max. 1/3 der Trauflänge betragen. Mehrere Einschnitte auf einer Dachseite sind unzulässig. Die Entfernung vom Ortsgang und zum First muß mindestens 1,20 m betragen. Flächen zwischen Traufe und OK - Brüstung des Dacheinschnittes müssen dem Material und der Neigung der restl. Dachfläche entsprechen.
- 2.1.6 Das ausgebaute Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein.

2.2 Fassaden

- 2.2.1 Zur Farbgebung sind helle, jedoch keine reinweiße Farbton zu verwenden. Holzverkleidungen bzw. Holzkonstruktionen sind zugelassen.
- 2.2.2 Die Fensterformate in der Fassade müssen überwiegend stehende Formate aufweisen.
- 2.2.3 Balkonbrüstungen sind in vertikaler und horizontaler Holzlatzung, bzw. Stalkonstruktionen gestattet. Kunststoffprodukte sind unzulässig.

2.3 Stellung und Höhenlage der baul. Anlagen

- 2.3.1 Die im Plan eingetragene Firstrichtung (SD) der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten.
- 2.3.2 Sämtl. Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach, bzw. fachgeneigtem Grasdach auszubilden. Die Errichtung von Carports ist unzulässig. Material: Holz bzw. Grasdach) Die Dachneigung der Garagen muß sich der des Hauptgebäudes angleichen. Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mind. die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten. Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt. Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe etc.)
- 2.3.3 Grundsätzlich sind die von der Gemeinde angegebenen Fußbodenhöhen maßgebend. Wird keine Höhe angegeben, ist folgendes zu beachten:
Die Oberkante EG Fußboden (Eingangssituation) darf, bezogen auf angrenzende Straßenniveau, nicht höher als 0,45 m sein. Aus entwässerungstechnischen Gründen kann in Einzelfällen gesondert überprüft und entschieden werden.

2.4 Ökologische Maßnahmen

- 2.4.1 Zisternen für die Gartenbewässerung sind zwingend vorgeschrieben. Nach Bodenbeschaffenheit sollte der Überlauf versickern können. Eine weitere Benützung für Toilette und Waschmaschine ist von seiten der Gemeinde zu empfehlen.
- 2.4.2 Sonnenkollektoren, unbeheizte Glaskorbauten, Photovoltaik und transparente Wärmedämmung (TWD) sind zulässig, und werden empfohlen.
- 2.4.3 Für die passive Sonnenergienutzung ist auf der süd. Fassade ein Fensteranteil von mind 35% festgelegt.
- 2.4.4 Wärmeschutzverglasungen sind vorgeschrieben (k < 1,5 W/m²K)
- 2.4.5 Wärmeschutz ist vorausgreifend auf die Novellierung der Wärmeschutzverordnung wie folgt auszuführen: Wände: k < 0,3 W/m²K; Dachfläche: k < 0,2 W/m²K; Kellerdecke (untere Begrenzung) k < 0,45 W/m²K; Fensterglas: k < 1,5 W/m²K.
- 2.4.6 Es wird empfohlen, Baumaterialien zu verwenden, die keine raumluftbelastende Auswirkungen zeigen.

3. DER BAUPLAN TRITT GEMÄß § 12 BBAUG MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

Gemeinde Schwarzenbruck Aufgestellt: 21.01.93 Architektengemeinschaft
Geändert: 10.12.93 GDE. Schwarzenbruck BA.
16.06.94 GDE. Schwarzenbruck BA.
1. Bürgermeister GDE. Schwarzenbruck-Bauamt

BEBAUUNGSPLAN – NR. 15 LINDELBURG MITTE GEMEINDE SCHWARZENBRUCK | LKR. Nbg-LAND

AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 22.10.1990 BESCHLOSSEN UND AM 30.10.1990 ÖRTSLICHLICH BEKANNTGEMACHT.	
(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 17.10.1994 1. BÜRGERMEISTER
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG: DIE BÜRGER WURDEN GEM. § 3, ABS. 1 BAUGB AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG UND ANHÖRUNG, DIE AM 09.09.1991 VERÖFFENTLICHT WURDE UND VOM 23.09.1991 BIS 25.10.1991 STATTFAND, BETEILIGT.	
(2) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 17.10.1994 1. BÜRGERMEISTER
ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE UNTER BEACHTUNG DER VORBRACHTEN STELLUNGNAHMEN VOM GEMEINDERAT DURCH BESCHLUSS VOM 17.02.1992 GEBILLIGT.	
(3) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 17.10.1994 1. BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 27.01.1993 BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.02.1993 BIS 09.03.1993 IN DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK, RATHAUS, ÖFFENTLICHE AUSGEGLEGT.	
(4) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 17.10.1994 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUß DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄß § 10 BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 27.06.1994 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
(5) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 17.10.1994 1. BÜRGERMEISTER
ANZEIGEVERFAHREN DER VON DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK MIT SCHREIBEN VOM 06.12.1994 GEMÄß § 11 ABS. 1, 2 HALBSATZ BAUGB ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG) WURDE VOM LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND IN LAUF A. D. PEGNITZ GEMÄß § 11 ABS. 3 BAUGB ÜBERPRÜFT. ES ERGABEN SICH KEINE ANHALTSPUNKTE, WONACH BEI DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES RECHTSVORSCHRIFTEN VERLETZT WERDEN.	
(6) STEMPSEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND	LAUF A. D. PEGNITZ, 13.02.1995 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND RtNG, LANDREGIERUNGSDIREKTOR
BEKANNTMACHUNG UND AUSLEGUNG DAS ANZEIGEVERFAHREN UND DIE AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTSLICHLICH BEKANNTGEMACHT. SOMIT TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG LIEGT AB 14.02.1996 ZU JEDERMANNNS EINSICHT IM RATHAUS SCHWARZENBRUCK, BAUAMT UG 03, ÖFFENTLICH AUS.	
(7) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 15.02.1996 1. BÜRGERMEISTER

Architektengemeinschaft
für öko - soziale Projekte

THOMAS KOCH
THOMAS MEYER
FARZANEH NOURI - SCHELLINGER
BURKHARD SCHULZE D'ARUP

Thomas Koch Dipl.-Ing. FH Architekt Pegnitzstr. 24 D 91031 Schwarzenbruck Tel.: 0913/74440 Fax: 0913/741339	Thomas Meyer Dipl.-Ing. FH Architekt Pegnitzstr. 24 D 91031 Schwarzenbruck Tel.: 0913/74440 Fax: 0913/741339	Farzaneh Nouri Dipl.-Ing. Architektin Pegnitzstr. 24 D 91031 Schwarzenbruck Tel.: 0913/74440 Fax: 0913/741339	Burkhard Schulze Dipl.-Ing. Architekt Pegnitzstr. 24 D 91031 Schwarzenbruck Tel.: 0913/74440 Fax: 0913/741339
--	---	--	--