



Die Gemeinde Schwarzenbruck erläßt gemäß Beschlusses des Gemeinderates Schwarzenbruck vom 28.09.1987 aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2259) und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1985 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.1988 (GVBl. S. 17), dem Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d. Pegnitz mit Schreiben vom 14.02.1990 gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigten und von diesem Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht beanstandeten Bebauungsplan Nr. 18a „Gsteinach Mitte“ als

- ### SATZUNG
- § 1 Für das Gebiet „Gsteinach Mitte“ gilt der von der Gemeinde Schwarzenbruck im August 1987 ausgearbeitete Bebauungsplan i. d. F. der letzten Änderung vom 15.01.1990.
- § 2 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und der Begründung.
- § 3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- Schwarzenbruck, 03.04.1990
Frister, 1. Bürgermeister

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG)

- WA II GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
 - WOHNSTRASSEN (SM) UND FUSSWEGE (SM)
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - PRIVATE WOHNWEGE
 - STRASSENBELEGUNGSLINIE
 - BAUGRENZE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
 - OFFENE BAUWEISE
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
 - HAUSGRUPPEN
 - GESCHOSSE ZWINGEND, DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS
 - GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- | WA | II | Zahl der Baueinheiten | Zahl der Geschosse |
|-----|-----|-----------------------|--------------------|
| 0,4 | 0,8 | | |
| 0,3 | 1,7 | | |
- SD SATTELDACH
 - WE WOHNHEITEN
 - FR FUSS- UND RADWEG

SCHNITT A-A M=1:100

- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- TRAFOSTATION
- MÜLLTÖNNENSAMMELBEHÄLTER (MTSB)
- GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- EINFABRT
- STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- KINDERSPIELPLATZ
- WASSERVERSORGUNGSLEITUNG
- ENTWÄSSERUNGSLEITUNG
- 30-KV-MITTLERSPANNUNGSKABEL

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER

C. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Aunutzungsverordnung (BauNVO).
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung:
- Im nördlichen Teil ergibt sich das Maß aus den in § 16, 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen.
Im südlichen Teil wird abweichend von den höchstzulässigen Geschößflächenzahlen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine größere Geschößflächenzahl zugelassen (§ 17 Abs. 10 BauNVO) (s. Begründung)
 - Die Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Teil gilt als Höchstgrenze gem. § 18 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBo (§ 17 Abs. 4 BauNVO).
Im südlichen Teil wird die Geschößzahl als zwingend festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO), wobei das DG ein Vollgeschöß ist. Im süd-westlichen Teil gilt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO).
 - Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude.
- 2.1. Im Baugbiet ist eine offene und geschlossene Bauweise zugelassen (§ 22 Abs. 2. und Abs. 3 BauNVO).

- 2.2. Die überbaubaren Flächen sind im Lageplan durch Baugrenzen eingetragen (§ 23 BauNVO).
- 2.3. Die Gebäuderichtung ist entsprechend der schematischen Baukörperanlagen hinzuzufügen. Die Firstrichtung ist bindend.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen.
Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl (1 WE = 1,5 St.) nachzuweisen. Sie sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der Stauraum von den davorliegenden Grundstücksgrenzen an die Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 5m betragen und darf nicht eingezäunt sein. Der Stauraum entfällt bei den 5 Gremgaragen im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

4. Baugestaltung
- 4.1.1. Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° bei II und im süd. Teil 38° - 48°.
- 4.1.2. Ein Kniestock ist max. mit 50 cm zulässig
- 4.2. Garagen sind in Konstruktion, Höhe, Dachform und Neigung, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen. Sie sind nur mit Satteldächern zulässig. Flach- bzw. Puttdächer sind unzulässig. Einzelgaragen werden nur in Verbindung mit einem Hauptgebäude zugelassen.
- 4.3. Günstige Dächer sind mit rot bis brauntonigen Deckungsmaterial einzudecken.
- 4.4. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Sie dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.
- Für die Gebäude im südöstlichen Teil des Plangebietes werden Dachgauben nicht zugelassen.
- 4.5. Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
- 4.6. Die Abgrenzung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedung ist bis zu 1,20 m zulässig. Sie dürfen entweder aus einer Hecke oder Holzzaun bestehen. Die Einfriedung der Gärten sind im rückwärts. Grundstückstiefe 1,0 m zurückzusetzen und vorzupflanzen. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune oder Holzläune bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
- 4.7. Jedes Gebäude darf nur mit einer Außenanlage errichtet werden. Bei Hausgruppen (mehr als 2 Häuser) oder Reihenhäuser sind Sammelanlagen zu errichten.

D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

5. Verkehrsflächen
Alle im Plan dargestellten Flächen sind öffentliche Verkehrsflächen.
6. Versorgungsleitungen- und anlagen
Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegende Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch und in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.
Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Strom- und Fernsprechversorgung innerhalb des Plangebietes sind unauffällig und in Verbindung mit einer Garage in gleicher Gestaltung zu errichten. Bereits bestehende Einrichtungen sind vor allem hinsichtlich der Dachgestaltung innerhalb von 5 Jahren, ab Rechtsverbindlichkeit des Planes, anzupassen.
7. Die Mülltonnensammelbehälter sind an den im Plan vorgesehenen Stellplätzen zu errichten.
8. Begründung
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die nicht eingefriedeten Privatflächen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze und Sträucher zu verwenden. Eine entsprechende Liste liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Die eingezzeichneten zu pflanzenden Bäume sind, auch in Privatgärten, zu pflanzen.
9. Die Bewirtschaftung des Waldes östlich des Plangebietes wird ermöglicht. Forderungen auf Zurücknahme sonnenmindernder Bestockung sind ausgeschlossen.
10. Heizenergieversorgung
Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe, nicht verwendet werden.
Die Festsetzungen stützen sich auf die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung / BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV81) in der jeweils derzeit gültigen Fassung.

D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

- AUFSTELLUNG**
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 28.09.1987 BESCHLOSSEN UND AM 02.12.1987 ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT.
- § 1 STIMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
SCHWARZENBRUCK, DEN 14.02.1990
FRISTER | 1. BÜRGERMEISTER
- VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG:**
DIE BÜRGER WURDEN GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGENG UND ANHÖRUNG, DIE AM 02.12.1987 VERÖFFENTLICHT WURDE UND VOM 10.12.1987 BIS 11.01.1988 STATTFAND, BETEILIGT.
- § 1 STIMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
SCHWARZENBRUCK, DEN 14.02.1990
FRISTER | 1. BÜRGERMEISTER
- ENTWURF**
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE UNTER BEACHTUNG DER VORGEBRACHTEN STELLUNGEN VOM GEMEINDERAT DURCH BESCHLUSS VOM 20.11.1989 GEBILLIGT.
- § 1 STIMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
SCHWARZENBRUCK, DEN 14.02.1990
FRISTER | 1. BÜRGERMEISTER
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 29.11.89 BEKANNTGEWACHT. DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 06.12.1989 BIS 08.01.90 IN DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK, RATHAUS, ÖFFENTLICHE AUSGELEGT.
- § 1 STIMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
SCHWARZENBRUCK, DEN 14.02.1990
FRISTER | 1. BÜRGERMEISTER
- SATZUNGSBESCHLUSS**
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 05.02.1990 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- § 1 STIMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
SCHWARZENBRUCK, DEN 14.02.1990
FRISTER | 1. BÜRGERMEISTER
- ANZEIGEVERFAHREN**
DER VON DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK MIT SCHREIBEN VOM 14.02.1990 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 WÜRDEN.
- § 1 STIMPEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
LAUF A. D. PEGNITZ, 21.03.1990
LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
I. A. AMEND, REGIERUNGSRAT
- BEKANNTMACHUNG UND AUSLEGUNG**
DAS ANZEIGEVERFAHREN UND DIE AUSLEGUNG WURDEN AM 03.04.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT. SOWIE TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG LIEGT AB 03.04.1990 ZU JEDERMANNNS EINSICHT IM RATHAUS SCHWARZENBRUCK, BAUMAT UG 03, ÖFFENTLICH AUS.
- § 1 STIMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
SCHWARZENBRUCK, DEN 03.04.1990
FRISTER | 1. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE SCHWARZENBRUCK		SCHWARZENBRUCK IM AUGUST 1987
REGENSBURGER STR. 16		
8501 SCHWARZENBRUCK		
GEZ.	OR.	
GEÄND.	OR.	10.04.1989
GEÄND.	SCH.	20.08.1989
GEÄND.	SCH.	15.01.1990