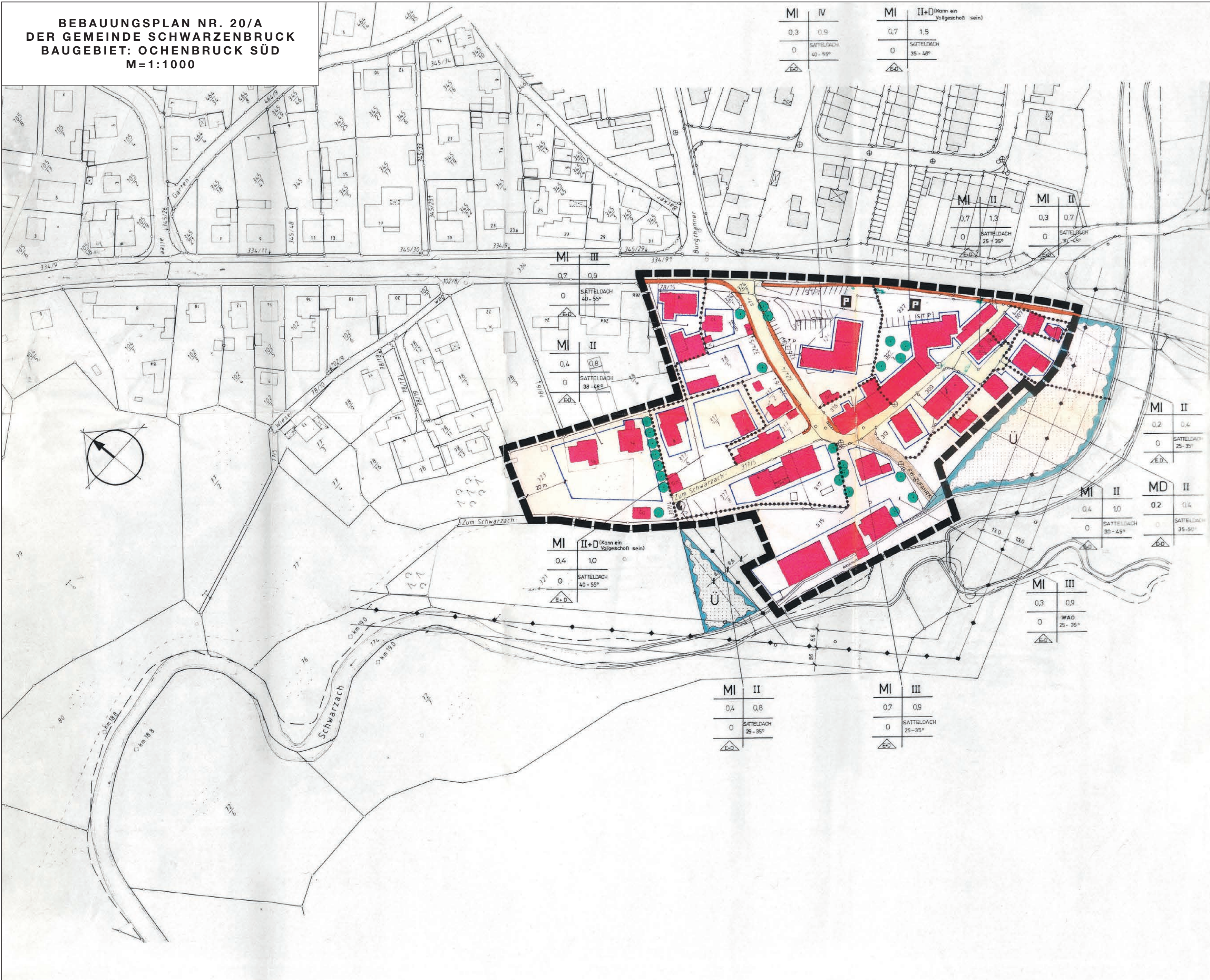


**BEBAUUNGSPLAN NR. 20/A
DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
BAUGEBIET: OCHENBRUCK SÜD
M=1:1000**



**A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR
FESTSETZUNGEN:**

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES /PLANZEICHNERORDNUNG/

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- MI MISCHGEBIETE
- MD DORFGEBIET
- OFFENE BAUWEISE

MI	II	II
0,3	0,5	0,5
0	SATTELDACH 40-55°	SATTELDACH 35-40°
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
ZAHLE DER HOCHSTZULÄSSIGEN GESCHOSSHÖHE		
GRUNDFLÄCHENZAHL.		
GESCHOSSFLÄCHENZAHL.		
BAUWEISE		
DACHFORM		
DACHNEIGUNG		
NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG		

- BAUGRENZE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF FEUERWEHRZUFAHRT
- PARKFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- TRAFOSTATION
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN
- STP STELLPLÄTZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- Gg GARAGEN
- BESTEHENDE BÄUME
- ▲ EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- WAC WAHLWEISE ALLE DACHE
- Ü ÜBERSCHWEMMUNGSBEGBIET
- MÜLLTONNENSTELLPLÄTZE

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- BEREITS BESTEHENDE GEBÄUDE
- 312 BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- BEREITS BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

C. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 15.09.1977 und Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.
- 1.2 Maß als bauliche Nutzung:

Ergibt sich aus den in § 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen, soweit sich nicht aus den festgesetzten Flächen und Geschoszhöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Höchstgrenzen können jedoch bei der bereits vorhandenen Bebauung überschritten werden (s. Festsetzung im Planenteil).
2. Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung errichtet werden. Vor Garagen, Stellplätzen und Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,00 m gerechnet ab Grundstücksgrenze zu errichten, die durch Türen, Tore oder sonstige Absperreinrichtungen nicht abgeschlossen werden darf. Vor Garagen, Stellplätzen und Garagenzufahrten, die vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes errichtet wurden, wird von dieser Regelung abgesehen. Bei Errichtung von Garagen an den Grundstücksgrenzen, soweit diese Flächen überbaubar sind, ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Nachbarn abzugleichen.
4. Baugestaltung.
 - 4.1. Zulässig sind entweder Satteldächer oder wahlweise alle Dachformen. Die jeweiligen Dachneigungen sind aus dem Planenteil zu entnehmen.
 - 4.2. Garagen und eventuell damit zusammen errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach bzw. Flachdach auszuführen und an das Wohnhaus anzubauen. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.
 - 4.3. Wellblechgaragen und sonstige behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
 - 4.4. Sattel- und Walmdächer dürfen nur mit roten Dachsteinen eingedeckt werden.
 - 4.5. Dachaufbauten sind bei Sattel- und Walmdach über 35° Dachneigung nur in Form von Dachgauben zulässig und dürfen in ihrer Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

- Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden. Bereits bestehende Dachaufbauten bleiben von der Regelung unberührt.
- 4.6. Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
- 4.7. Für den Außenstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grelle Farben sind unzulässig.
- 4.8. Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich Sockel als höchstens 1,20 m hohe, im Bereich der Sichtdreiecke höchstens 1,00 m hohe, hölzerne Scheren- oder Lattenzäune, bzw. schmiedeeiserne Zäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, ausgenommen an Grenzen, Zugänge oder Einfahren. Trennzäune zwischen den Grundstücken können auch mit Maschendraht bis 1,20 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den Nachbarzäunen anzupassen ist. Farbgebung der Zäune nur einfarbig und in gedeckten Tönen. Das gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb von Sichtdreiecken. Rohrmattenzäune und dergleichen sind nicht zulässig.
5. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für die Zu- und Abfahrten den Zugangswegen in den Grundstücken der Mülltonnenstellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bereits bestehende Gehölze und Bäume sind zu erhalten. Es sind heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden. Bei den Gewerbebetrieben gem. § 6 Abs. 2. BauNVO können auch die Arbeits- und Lagerflächen, des entsprechenden Betriebs notwendigen Flächen aus den nicht überbauten Flächen von den genannten Anpflanzungen freigehalten werden.
6. Wasserrechtliche Festsetzungen:

Im Falle hoher Grundwasserstände sind entsprechende Bauteile mit wasserdichten Wannen zu versehen. Grundwasserabsenkungen und die Ableitung von Grundwasser über die Ortskanalisation sind grundsätzlich nicht möglich.

Das Gebiet ist begrenzt:
 im Westen: vom „Wiesengrund“ und bestehende Bebauung Fl. Nr. 78/4, 323 tfl, 321,
 im Norden: von der B 8 Fl. Nr. 334
 im Osten: von der Schwarzach
 im Süden: von der Schwarzach

Die Festsetzung des Bebauungsplanes stützt sich auf die § 2,8,9, und 10 sowie § 30 des BBauG in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1961 (BGBl. 1. S. 429), oder Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 15.9.1977 § 3, 4, 12, 17 und A, sowie der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 22.06.1961 (GVBl. Nr. 13, vom Jahre 1961) und der Bayer. Bauordnung i. d. Fassung vom 2.7.1982 (Art. 107 Abs. 4, Art. 7 Abs. 1 und A.)

D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BAUG VOM GEMEINDERAT AM 25.03.1985 BESCHLOSSEN UND AM 02.12.1987 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
(3) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG: DIE BÜRGER WURDEN GEM. § 2A, ABS. 2 UND 3 BAUG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG UND ANHÖRUNG, DIE VOM 29.05.1985 BIS 01.07.1985 STATTFAND, BETEILIGT.	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
(3) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE GEM. § 2 (1) BBAUG VOM GEMEINDERAT DURCH BESCHLUSS VOM 27.01.1986 AUSGESTELLT.	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
(3) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 07.04.1986 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 2A (6) BBAUG VOM 06.03.1986 BIS 07.04.1986 I. D. GEMEINDE ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
(3) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT AM 14.07.1986 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
(3) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 12.08.1986 1. BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DAS LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 06.11.1986 NR. 41.1-610.04 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT	LAUF A. D. PEGNITZ, 06.11.1986 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
(3) STEMPEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND	LAUF A. D. PEGNITZ, 06.11.1986 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB DEM 24.11.1986 IM RATHAUS DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ZU JEDERMANNNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 24.11.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.	SCHWARZENBRUCK, DEN 02.01.1987 1. BÜRGERMEISTER
(3) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 02.01.1987 1. BÜRGERMEISTER

PLANUNG:	
GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	
REGENSBURGER STR 16	
8501 SCHWARZENBRUCK	
GEZ:	OR:
GEPR:	18.9.1985 OR:
GEAN:	21.1.1986 OR:
SCHWARZENBRUCK IM JANUAR 1985	