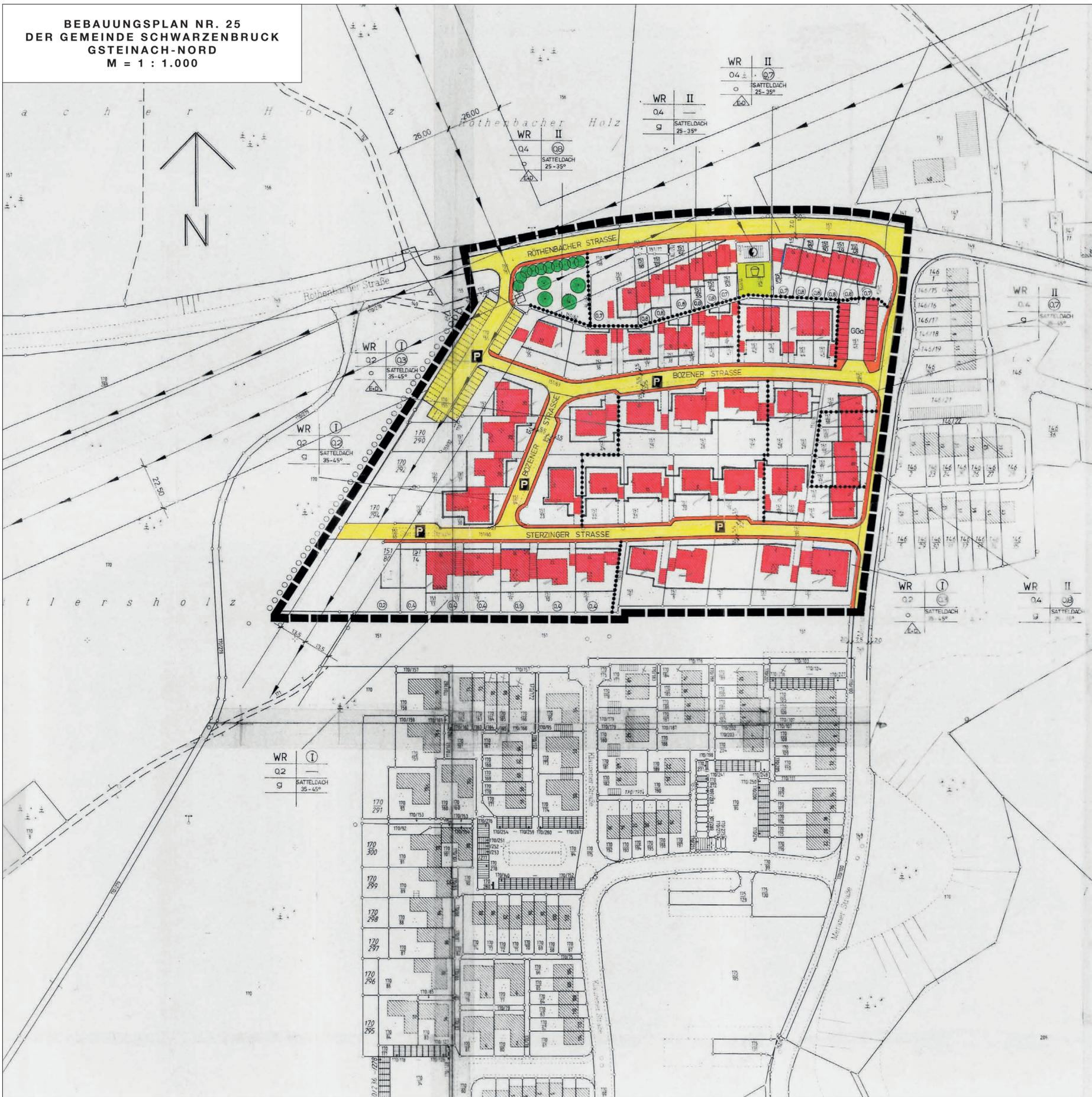


**BEBAUUNGSPLAN NR. 25
DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
GSTEINACH-NORD
M = 1 : 1.000**



**A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR
FESTSETZUNGEN:**

- GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - REINES WOHNGEBIET
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNGSLINIEN SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
 - FLÄCHEN ODER GRUNDSTÜCKE FÜR GEMEINBEDARF
 - ÖFFENTLICHER GEHWEG
 - FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGSANLAGEN
 - TRAFOSTATION
 - KINDERSPIELPLATZ
 - GRÜNFLÄCHEN
 - ZAHL DER GESCHOSSE ZWINGEND
 - ZAHL DER GESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
 - FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGE
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE
- | WR | II | ZAHL DER GESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) |
|----|------|-----------------------------------|
| Q4 | Q27 | 25-35° |
| Q4 | Q29 | 25-35° |
| Q2 | Q23 | 35-45° |
| Q2 | Q25 | 35-45° |
| Q2 | Q26 | 35-45° |
| Q2 | Q28 | 35-45° |
| Q2 | Q30 | 35-45° |
| Q2 | Q31 | 35-45° |
| Q2 | Q32 | 35-45° |
| Q2 | Q33 | 35-45° |
| Q2 | Q34 | 35-45° |
| Q2 | Q35 | 35-45° |
| Q2 | Q36 | 35-45° |
| Q2 | Q37 | 35-45° |
| Q2 | Q38 | 35-45° |
| Q2 | Q39 | 35-45° |
| Q2 | Q40 | 35-45° |
| Q2 | Q41 | 35-45° |
| Q2 | Q42 | 35-45° |
| Q2 | Q43 | 35-45° |
| Q2 | Q44 | 35-45° |
| Q2 | Q45 | 35-45° |
| Q2 | Q46 | 35-45° |
| Q2 | Q47 | 35-45° |
| Q2 | Q48 | 35-45° |
| Q2 | Q49 | 35-45° |
| Q2 | Q50 | 35-45° |
| Q2 | Q51 | 35-45° |
| Q2 | Q52 | 35-45° |
| Q2 | Q53 | 35-45° |
| Q2 | Q54 | 35-45° |
| Q2 | Q55 | 35-45° |
| Q2 | Q56 | 35-45° |
| Q2 | Q57 | 35-45° |
| Q2 | Q58 | 35-45° |
| Q2 | Q59 | 35-45° |
| Q2 | Q60 | 35-45° |
| Q2 | Q61 | 35-45° |
| Q2 | Q62 | 35-45° |
| Q2 | Q63 | 35-45° |
| Q2 | Q64 | 35-45° |
| Q2 | Q65 | 35-45° |
| Q2 | Q66 | 35-45° |
| Q2 | Q67 | 35-45° |
| Q2 | Q68 | 35-45° |
| Q2 | Q69 | 35-45° |
| Q2 | Q70 | 35-45° |
| Q2 | Q71 | 35-45° |
| Q2 | Q72 | 35-45° |
| Q2 | Q73 | 35-45° |
| Q2 | Q74 | 35-45° |
| Q2 | Q75 | 35-45° |
| Q2 | Q76 | 35-45° |
| Q2 | Q77 | 35-45° |
| Q2 | Q78 | 35-45° |
| Q2 | Q79 | 35-45° |
| Q2 | Q80 | 35-45° |
| Q2 | Q81 | 35-45° |
| Q2 | Q82 | 35-45° |
| Q2 | Q83 | 35-45° |
| Q2 | Q84 | 35-45° |
| Q2 | Q85 | 35-45° |
| Q2 | Q86 | 35-45° |
| Q2 | Q87 | 35-45° |
| Q2 | Q88 | 35-45° |
| Q2 | Q89 | 35-45° |
| Q2 | Q90 | 35-45° |
| Q2 | Q91 | 35-45° |
| Q2 | Q92 | 35-45° |
| Q2 | Q93 | 35-45° |
| Q2 | Q94 | 35-45° |
| Q2 | Q95 | 35-45° |
| Q2 | Q96 | 35-45° |
| Q2 | Q97 | 35-45° |
| Q2 | Q98 | 35-45° |
| Q2 | Q99 | 35-45° |
| Q2 | Q100 | 35-45° |
- SCHEMATISCHE BAUKÖRPERANGABE
 - STELLPLÄTZE
 - GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
 - GARAGEN
 - GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - OFFENE BAUWEISE
 - NEUZUPFLANZENDE BÄUME
 - NEUZUPFLANZENDE HECKEN UND GEHÖLZE

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN
- BEREITS BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTER WANDERWEG

C. WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung: der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Reines Wohngebiet im Sinne des Bau-nutzungsverordnung vom 15.09.1977.
2. Maß der baulichen Nutzung: als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, die entweder auf dem Grundstück selbst oder in der Nutzungsschablone ersichtlich ist.
3. Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Paragraphen 14 der BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie
 - a) dem Nutzungszweck der im Reines Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
 - b) zusammenhängend mit Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Haus oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen, Handwagen oder ähnlichen Gegenständen dienen.
4. Garagen: Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen angelegt werden. Vor Garagen, Stellplätzen und Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,00 m, gerechnet als Grundstücksvorgrenze, zu errichten, der durch Türen, Tore oder sonstige Absperrvorrichtungen nicht abgeschlossen werden darf. Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze, soweit diese Flächen überbaubar sind, ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Nachbarn abzugleichen. Bereits bestehende Garagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
5. Baugestaltung:
 - 5.1. Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bei (I) von 35 bis 45° und (II) 25 bis 35°.
 - 5.2. Sattel- und Walmdächer dürfen nur mit roten Dachsteinen eingedeckt werden.
 - 5.3. Kniestöcke von mehr als 0,5 m sind nicht zulässig.
 - 5.4. Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
 - 5.5. Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grelle Farbenstriche sind unzulässig.
 - 5.6. Wellblechgaragen und sonstige behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.

- 5.7. Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich Sockel als höchstens 1,20 mH, hölzerne Scheren- oder Lattenzäune, bzw. schmiedeeiserne Zäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, ausgenommen an Grenzen, Zugängen oder Einfahrten. 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. Rohmatten Zäune und dergleichen sind nicht zulässig.
6. Begrünung: Die im Planteil festgesetzten Pflanzflächen sind zur Ortsrandeigrünung bzw. als Sichtschutz mit Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Höhe zu bepflanzen und zu erhalten. Bei der Anpflanzung soll darauf geachtet werden, dass der Maschendrahtzaun zur freien Landschaft hin ohne Sockel errichtet wird und die Höhe von 1,20 m nicht überschreitet und nicht in Erscheinung tritt.
7. Höhenlage: Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Die Höhe der baulichen Anlagen in ihrer Sockelhöhe können max. 0,60 m über die jeweilige mittlere Straßenoberkante oder Wegehöhe vor dem Gebäude betragen.
8. „Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO i.V. mit Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BayBO wird in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4 BayBO für die Garagenanlage an der Ecke Bozener – Meraner Straße die Grenzbebauung zugelassen und festgesetzt.“
9. Kinderspielplatz: Der im Bebauungsplan festgesetzte gemeinschaftliche Kinderspielplatz ist für die im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke bestimmt.
10. Gemeinsch.-Garagen und Gemeinsch.-Stellplätze: Hier gilt das Gleiche, wie für den Gemeinsch.-Kinderspielplatz.

Das Gebiet ist begrenzt:
 im Süden: vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 „Gsteinach“
 im Westen: von einer Linie im Abstand von 5 m westlich das Sperrgebiets-Streifen der Überlandstromleitungen,
 im Norden: von der als „Südzubringer“ bezeichneten Straße bzw. Röthenbacher Straße und
 im Osten: von der Meraner Straße (der ehemaligen Gsteinacher-Straße)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen sich auf die § 2, 8, 9 und 10 sowie § 30 des BBAUG in Verbindung mit der Verordnung vom 26.06.1961 (BG B1. 1. s. 429).
 der Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 15.09.1977 §§ 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 02.07.1982 (Art. 107 Abs. 4, Art. 7 Abs. 1 und A)

AUFSTELLUNG DER GEMEINDERAT HAT AM 27.09.1973 BESCHLOSSEN, EINEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 30 BBAUG AUFZUSTELLEN.	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.06.1985 1. BÜRGERMEISTER
(I) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
AUSLEGUNG DER GEMEINDERAT HAT AM 28.10.1975 BESCHLOSSEN, DEN BEBAUUNGSPLAN ÖFFENTLICH AUSZULEGEN UND DIE ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VORZUNEHMEN. MIT BEKANNTMACHUNG VOM 06.11.1975 WURDE DER BEBAUUNGSPLAN VOM 17.11.1975 BIS 17.12.197 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
(I) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 20.10.1977 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
(I) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
NOCHMALIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AUFGRUND VON ÄNDERUNGEN HAT DER GEMEINDERAT AM 17.12.1984 BESCHLOSSEN, DEN BEBAUUNGSPLAN NOCHMALIG AUSZULEGEN. MIT BEKANNTMACHUNG VOM 24.01.1985 WURDE DER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG VOM 01.02.1985 BIS 01.03.1985 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
(I) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG AM 25.03.1985 BESCHLOSSEN.	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
(I) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 16.04.1985 1. BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DAS LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 21.05.1985 NR. 41.1-610-04-23.25 GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT.	LAUF A. D. PEGNITZ, 21.05.1985 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND I. A. AMEND, REGIERUNGSRAT
(I) STEMPEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND	SCHWARZENBRUCK, DEN 03.07.1985 1. BÜRGERMEISTER
BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB DEM 03.07.1985 IM RATHAUS DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ZU JEDERMANN'S EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 03.07.1985 ORTSÜBLICHE BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.	SCHWARZENBRUCK, DEN 03.07.1985 1. BÜRGERMEISTER
(I) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 03.07.1985 1. BÜRGERMEISTER

PLANUNG: GEMEINDE SCHWARZENBRUCK REGENSBURGER STR. 16 8501 SCHWARZENBRUCK		SCHWARZENBRUCK IM AUGUST 1984
GEZ	OR	
GEPR		
GEAN	OR. 18.3.1985	