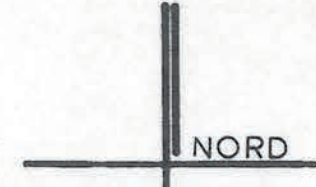
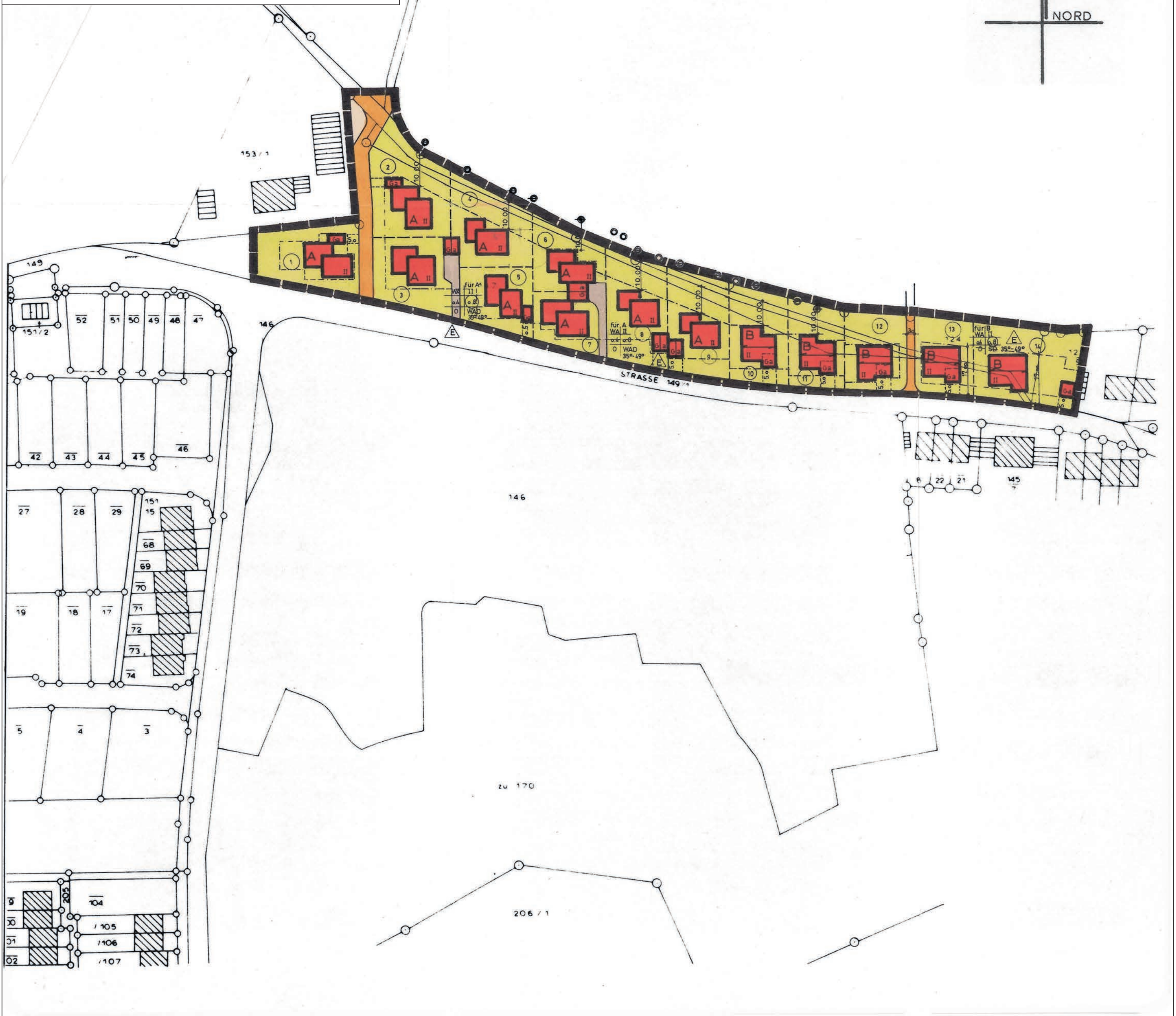


**GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
ORTSTEIL GSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN 27
NÖRDLICH DER GSTEINACHER STRASSE
M=1:1000**



A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES ÖFFENTLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - BAUGRENZE
 - BEGRENZUNGSLINIE VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHER GEHSTEIG
 - GEBÄUDESTELLUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG - ZWINGEND
 - FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (EINZEL + DOPEL) UND DEREN ZUFahrTEN
 - MASSE IN METER - Z. B. 5.00 M
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - WAHLWEISE ALLE DACHFORMEN
 - SATTELDACH
- | | | | |
|-----|------|-----------------------------------|--|
| WA | II | ART DER BAULICHEN NUTZUNG Z.B. WA | ZAHL DER GESCHOSSE Z.B. II (HÖCHSTGRENZE) |
| 0.4 | 0.04 | GRUNDFLÄCHENZAHL Z. B. 0.4 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z. B. 0.8 |
| O | SD | BAUWEISE § 22 BAUNVO Z.B. | DACHFORM Z.B. SD
DACHNEIGUNG Z.B. 35° - 49° |

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE

- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- LAUFENDE BAUPLATZNUMMERN - Z. B. 12
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMER - Z. B. 147
- EINGEMESSENE BÄUME = WALDGRENZE

C. WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen und Planeinschriebe wird gem. § 9 BBauG und nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO
2. Das Maß der baulichen Nutzung
ergibt sich aus § 17 (1+6) BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten Flächen und Geschößzahlen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt oder geringere Nutzungen festgelegt sind. Bei Dachausbauten für Aufenthaltsräume ist zu beachten, dass das zulässige Maß der Vollgeschöße nicht überschritten wird.
3. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise, gemäß § 22/1 BauNVO mit der Abweichung, dass Kleingaragen und damit verbundene sonstige Nebengebäude auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
Darüber hinaus können innerhalb der Baugrenzen nach Bedarf weitere Garagen angeordnet werden, soweit diese ausreichend Zufahrt zur öffentlichen Straße besitzen und sich in die städtebauliche Gestaltung einfügen.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Sichtschutzwänden, Pergolen oder Sichtschutzblenden an seitlichen Grundstücksgrenzen, die zur Erhöhung des Wohnwertes beitragen. Die zulässige Höhe beträgt 2,00 m, bei Pergolen 2,40 m.
5. Energieversorgung
Für das Plangebiet ist eine zentrale Gasbeheizung vorgesehen. Die entsprechenden Auflagen sind der gemeindlichen Satzung zu entnehmen.
6. Flächen für Stellplätze (Art. 62 und 63 BayBO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur davorliegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 5,00 m betragen. Diese Fläche hat zur öffentlichen Verkehrsfläche hin frei zu bleiben.
Die festgesetzten Grenzgaragen können in ihrer Situation dann verändert werden, wenn diese sinnvoll architektonisch in die Wohngebäude integriert werden. Abweichend von §§ 6,1, und 7,5 BayBO wird festgelegt, dass auch Grenzgaragen mit in die Hauptdachfläche mit einbezogen werden.

7. Bodenordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:
Für die Hauptgebäude gelten folgende Festlegungen

Hausform	Dachform, Neigung	Geschoße	Kniestock 50 cm	Dachgauben	Dachaus-schnitte
A	wahlweise alle Dachformen 35 - 49°	II	zugelassen	zugelassen	zugelassen
B	Satteldach 35 - 49°	II	zugelassen	zugelassen	zugelassen

7.2. Die Gebäudehöhen, gemessen an der festgelegten Terrainhöhe bis K Traufhöhe darf bei
1-geschoßigen Gebäuden 3,50 m
2-geschoßigen Gebäude 6,00 m betragen.
Bei versetzten Gebäuden ergeben sich entsprechend höhere Traufhöhen, welche zugelassen werden.
7.3. Antennen
Als Antenne ist eine Gemeinschaftsantenne entsprechend der Richtlinien der Bundespost vorgesehen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

8. Einfriedung
8.1. Die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen nur aus Sträuchern hinter Steinfassungen von höchstens 0,30 m Höhe über Gelände oder aus Ortsüblichen Einfriedungen in Holz, Metall oder Stein bestehen. Zementblossensteine sind nicht zugelassen.
Werden Stützmauern zur Straße hin erforderlich, so dürfen diese nicht höher sein als die durch den Straßenbau vorgenommenen Abgrabungen. Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind gem. Art. 82 BayBO genehmigungspflichtig.
8.2. Anpflanzungen
Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und der Zu- und Abfahrten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Jeglicher im Baugebiet evtl. vorhandener Busch-, Hecken- und Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.
Ist diese Möglichkeit nicht gegeben, soll eine Beseitigung durch Neuanpflanzung in unmittelbarer Nähe ersetzt werden.

D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ORTSTEIL GSTEINACH BEBAUUNGSPLAN 27 - NÖRDL. DER GSTEINACHER STR. ROTH IM MÄRZ 1982 / AUSGEARBEITET JUNI 1980 GEÄNDERT DEZEMBER 1980, GEÄNDERT FEBRUAR 1981	
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN DURCH BESCHLUSS VOM 24.9.1979 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHTUNG.	() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 29.6.1982 1. BÜRGERMEISTER
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG: DIE BÜRGER WERDEN GEM. § 2A ABS. 2 UND 3. BBAUG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG UND ANHÖHRUNG, DIE AM (- ENTFÄLLT -) VERÖFFENTLICHT WURDE UND AM (- ENTFÄLLT -) STATTFAND, BETEILIGT. - ENTFÄLLT -	() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 29.6.1982 1. BÜRGERMEISTER
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 2 (1) BBAUG VOM GEMEINDERAT AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS VOM 1.3.1982	() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 29.6.1982 1. BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 2A (6) BBAUG VOM 10.3.1982 BIS 13.4.1982 IN DER GEMEINDE ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 29.06.1982 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 26.4.1982	() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 29.06.1982 1. BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DAS LANDRATSAMT NÜRNBERG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHEIDUNG VOM 29.07.1982, NR. 1/51-610 V4 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.	() STEMPEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND BLENCKE, REGIERUNGSRAT LAUF A. D. PEGNITZ, 29.07.1982 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB DEM 23.08.1982 IM RATHAUS DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ZU JEDERMANNNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 21.08.1982 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.	() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 23.08.1982 1. BÜRGERMEISTER