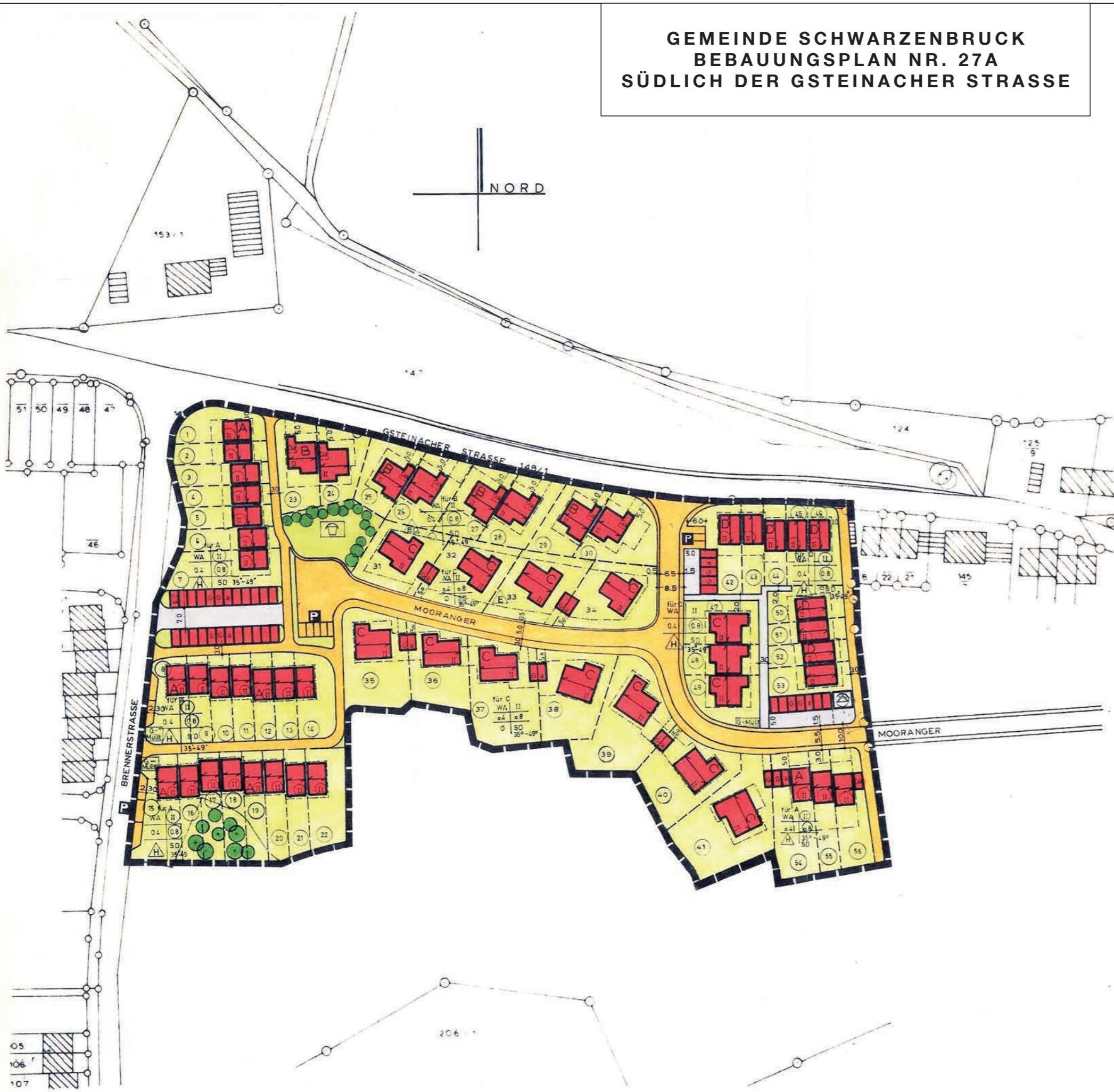


**GEMEINDE SCHWARZENBRUCK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 27A  
SÜDLICH DER GSTEINACHER STRASSE**



Digitale Bild- & Kartenaufbereitung | Stand: 27. Mai 2022 | www.schmidtdesign.de

**A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:**

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

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - BAUGRENZE
  - BEGRENZUNGSLINIE VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
  - ÖFFENTLICHER GEHSTEIG
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - TRAFOSTATION
  - GEBÄUDESTELLUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG - ZWINGEND
  - FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (EINZEL + DOPPEL) UND DEREN ZUFahrTEN
  - FLÄCHEN FÜR PRIVATE GEMEINSCHAFTSGARAGEN
  - FLÄCHEN FÜR ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
  - KINDERSPIELPLATZ
  - MASSE IN METER - Z. B. 5.00 M
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - OFFENE BAUWEISE
  - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
  - NUR EINZELHÄUSER
  - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
  - GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 3 BAU NVO)
  - SATTELDACH
- |            |            |                                    |  |
|------------|------------|------------------------------------|--|
| <b>WA</b>  | <b>II</b>  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG Z. B. WA | ZAHL DER GESCHOSSE Z. B. II (HÖCHSTGRENZE) |
| <b>0.4</b> | <b>0.8</b> | GRUNDFLÄCHEN-Z. B. 0.4             | GESCHOSSFLÄCHEN-Z. B. 0.8                  |
| <b>O</b>   | <b>SD</b>  | BAUWEISE (§ 22 BAU NVO) Z. B.      | DACHNEIGUNG Z. B. 35°-40°                  |
- ZU ERHALTENDE BÄUME
  - STANDPLÄTZE FÜR MÜLLTONNEN

**B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:**

- A - D** HAUSTYPENBEZEICHNUNG
- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- LAUFENDE BAUPLATZNUMMERN - Z. B. 17
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN - Z. B. 146

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, AN PARKPLÄTZEN, ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND AM SPIELPLATZ SIND BEPFLANZUNGEN MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN VORZUNEHMEN

**C. WEITERE FESTSETZUNGEN**

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

- Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § a der BauNVO.
- Das Maß der baulichen Nutzung**  
ergibt sich aus § 17 (1+6) BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten Flächen und Geschosshöhen sowie Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt oder geringere Nutzungen festgelegt sind. Bei Dauchausbauten für Aufenthaltsräume ist zu beachten, dass das zulässige Maß der Vollgeschosse nicht überschritten wird.
- Bauweise**  
Es gilt die offene und geschlossene Bauweise, gemäß § 22/1 BauNVO jeweils im festgesetzten Gebiet mit der Abweichung, dass Reihenhäuser ferner Kleingaragen und damit verbundene sonstige Nebengebäude auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig sind. Darüber hinaus können innerhalb der Baugrenzen nach Bedarf weitere Garagen angeordnet werden, soweit diese ausreichende Zufahrt zur öffentlichen Straße besitzen und sich in die städtebauliche Gestaltung einfügen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt. Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Sichtschutzwänden, Pergolen oder Sichtschutzblenden an seitlichen Grundstücksgrenzen, bei Reihenhäusern und Doppelhäusern, die zur Erhöhung des Wohnwertes beitragen. Die zulässige Höhe beträgt 2,00 m, bei Pergolen 2,40 m.
  - Die Gebäuderichtung ist parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung bzw. entsprechend den schematischen Baukörperanlagen einzuhalten.
- Energieversorgung**  
Für das Plangebiet ist eine zentrale Gasbeheizung vorgesehen. Die entsprechenden Auflagen sind der gemeindlichen Satzung zu entnehmen.
- 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 Hauptfläche miteinbezogen werden. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO i. V. mit Art. 107 Abs. 4 BayBO wird in der Abweichung von Art. 6 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 5 BayBO bei den Gemeinschaftsgaragen angrenzend an die Parzellen Nr. 7 und 42 und 53 die Grenzbebauung zugelassen.

**7. Bodenordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

7.1 Für die Hauptgebäude gilt die im Plan festgesetzte Dachform und Dachneigung, Dachgauben und Dachauschnitte nur zulässig gem. § 4/1,9. Mindestbreite der Dachfläche von Ostgang bis zur ersten Gaube oder zum ersten Dachauschnitt mind. 1,00 m.

- 7.2 Die Gebäudehöhen, gemessen an der festgelegten Terrainhöhe bis OK Traufhöhe darf bei
- |                         |        |
|-------------------------|--------|
| 1-geschossigen Gebäuden | 3,50 m |
| 2-geschossigen Gebäuden | 6,00 m |
- betragen.  
Kniestockhöhe bis 50 cm zugelassen.

Bei versetzten Gebäuden ergeben sich entsprechend höhere Traufhöhen, welche zugelassen werden.

7.3 Antennen: Als Antenne ist eine Gemeinschaftsantenne entsprechend den Richtlinien der Bundespost vorgesehen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

**8. Einfriedungen**

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 Steineinfassungen 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 Neupflanzung in unmittelbarer Nähe ersetzt werden.

8.3 Für die in den südwestlichen Teil des Bebauungsplanes hineinragende und dargestellte Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes Schwarzachtal mit Nebentälern (Fl. Nr. 170 der Gemarkung Schwarzenbruck mit ca. 450 qm) wurde von der Fachabteilung des Landratsamtes Nürnberger Land eine Ausnahmegenehmigung zur Anlegung von reinen Gartengrundstücken erteilt.

Auf den betreffenden Flächen ist

- der gesamte Baumbestand zu erhalten;
- Einfriedungen dürfen nach Süden hin, abweichend von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, nur mittels Sträuchern und Hecken vorgenommen werden.

**TEKTURPLAN NR. 1  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27A  
SÜDLICH DER GSTEINACHERSTR.  
DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK**

- Der Gemeinderat Schwarzenbruck hat mit Beschluss vom 24.10.1983 Nr. 1 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Baugebiet 27 - südlich der Gsteinacher Straße - durch den Tekturplan Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG beschlossen.
- Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen oder benachbarten Grundstücke wurden mit Schreiben vom 01.04.1983 gebeten, der Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.1983 gemäß § 13 Nr. 2 BBauG aufgefordert, bis zum 28.04.1983 ihre Stellungnahme zum Tekturplan Nr. 1 abzugeben.
- Der Gemeinderat Schwarzenbruck hat in seiner Sitzung am 27.06.1983 den Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 27 A, einschließlich Begründung, als Satzung gemäß § 10 BBauG aufgestellt.

5. Der Tekturplan Nr. 1 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 A, für das Baugebiet südlich der Gsteinacher Straße, wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG am 28.09.1983 ortsüblich (durch Veröffentlichung in der Zeitung „Der Bote“ und Aushang an den Gemeindefestplatten) bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass dieser Tekturplan Nr. 1 mit Begründung ab sofort im Rathaus Schwarzenbruck, Regensburger Str. 16, Zi.Nr. 51, öffentlich ausliegt.

Mit dem Tag der Bekanntmachung, also am 28.09.1983 wurde der Tekturplan Nr. 1 rechtsverbindlich.

Schwarzenbruck den 28.09.1983  
GEMEINDE SCHWARZENBRUCK  
i. V. Gottschalk  
2. Bürgermeister

Dieser Tekturplan wurde vom Bauamt der Gemeinde Schwarzenbruck ausgearbeitet.

Schwarzenbruck, den 19.09.1983  
Schródel

**D. GENEHMIGUNGSVERMERKE**

AUSGEARBEITET SEPTEMBER 1980, GEÄNDERT FEBRUAR 1981, GEÄNDERT MÄRZ 1982

<b>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN DURCH BESCHLUSS VOM 24.09.1979 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.</b>	
( ) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 29.06.1982 GEZ. 1. BÜRGERMEISTER
<b>ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 2 (1) BBAUG VOM GEMEINDERAT AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS VOM 01.03.1982</b>	
( ) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 29.06.1982 GEZ. 1. BÜRGERMEISTER
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 2A (6) BBAUG VOM 10.03.1982 BIS 13.04.1982 IN DER GEMEINDE ÖFFENTLICH AUSGELEGT.</b>	
( ) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 29.06.1982 GEZ. 1. BÜRGERMEISTER
<b>SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 26.04.1982</b>	
( ) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 29.06.1982 GEZ. 1. BÜRGERMEISTER
<b>GENEHMIGUNG DAS LANDRATSAMT NÜRNBERG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHESSUNG VOM 03.09.1982, NR. V/51-61004-27/7 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.</b>	
( ) STEMPEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND	LAUF, 3. SEPT. 1982 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND I.A. GEZ. BLENCKE
<b>BEKANNTMACHUNG UND AUSLEGUNG DER BEBAUUNGSPLAN LAG AB DEM 25.05.1982 IM RATHAUS DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ZU JEDERMANNNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 24.05.1983 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.</b>	
( ) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 25.05.1983 GEZ. 1. BÜRGERMEISTER

BÜRO ARCHITEKT GÜNTER FICHTNER  
MÜNCHENER STR. 92-94  
8542 ROTH  
TELEFON: 09171/2353

IM MÄRZ 1982