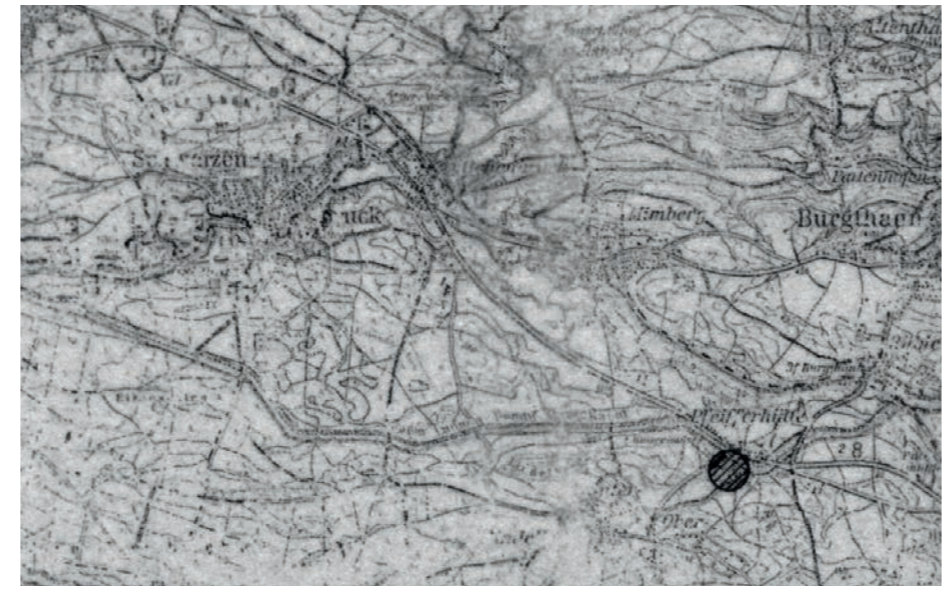


**BEBAUUNGSPLAN NR. 35  
DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK  
ORTSTEIL PFEIFFERHÜTTE - HARBAUER  
M=1:500 | MIT GRÜNORDNUNG**

## ÜBERSICHTSPLAN M= 1:50.000



### A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

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

<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
<b>II</b>	2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
<b>①</b>	1 VOLLGESCHOSS ZWINGEND
	NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

<b>WA II</b>	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER GESCHOSSE
<b>0,4</b>	SATTELDACH 35-45°	GRUNDFLÄCHENZAHLE
<b>0,5</b>	SATTELDACH 25-35°	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
	KNIESTOCK MAX. 50 CM	BALWEISE
		DACHFLÄCHE
		KNIESTOCK

	BAUGRENZE
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
	KINDERSPIELPLATZ
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	NEU ZU PFLANZENDE HECKEN UND GEHÖLZE
	NEU ZU PFLANZENDE BÄUME
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRÜNFLÄCHE
	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
<b>G4</b>	GARAGE
	GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES
	STRASSENBREITE
	GEHWEG FAHRBAHN
	SICHTFLÄCHEN (V.D. BEB. FREIZUHALTEN, GRUNDSTÜCKE)

1 VOLLGESCHOSS

2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGI

### B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN
- BEREITS BESTEHENDE GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN

### C. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
2. Nebenanlagen  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden wenn sie  
a) dem Nutzungszweck der im Allgemeinen 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 o. a. Gegenständen dienen.
3. 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 Garagenzufahren ist ein Stauraum von 5,00m, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, 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.
4. Heizenergieversorgung  
Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden.
5. Baugestaltung
  - 5.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bei I. von 35 - 45°, und II. von 22 - 35°
  - 5.2 Garagen und eventuell damit zusammen errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach bzw. Flachdach auszuführen und wenn möglich an das Wohnhaus anzubauen. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.
  - 5.3 Satteldächer dürfen nur mit roten oder rotbraunen Dachsteinen eingedeckt werden.
  - 5.4 Kniestöcke von mehr als 0,50 m sind nicht zulässig.
  - 5.5 Dachaufbauten sind bei Satteldächern 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.
  - 5.6 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
  - 5.7 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grelle Farbenstriche sind unzulässig.
  - 5.8 Wellblechgaragen und sonstige behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
  - 5.9 Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich Sockel als höchstens 1,20 m hohe, im Bereich der Sichtdreiecke höchstens 1,0 m hohe, hölzerne Scheren- oder Latenzäune, bzw. schmiedeeiserne Zäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, ausgenommen an Grenzen, Zugängen oder Einfahrten.  
Trennzäune zwischen den Grundstücken können 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.
6. Begrünung  
Die im Planleit festgesetzten Pflanzflächen sind zur Ortsrandeingrünung 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.
  - 6.1. Zur Bepflanzung auf öffentlichen Flächen sind als ...
    - 6.1.1. Großbäume (Kastanie, Spitzahorn, usw.),
    - 6.1.2. Kleinbäume (Feldahorn, Hainbuche, usw.),
    - 6.1.3. Sträucher (Haselnuß, Weißdorn, Hartriegel, usw.), zu verwenden

- 6.2. Auf privaten Flächen sind die im Plan festgesetzten Pflanzgebote zu beachten. Erlaubt sind vor allem
  - 6.2.1. Großbäume (s. unter 5.1.1.),
  - 6.2.2. Kleinbäume (s. unter 5.1.2. und vor allem Obstbäume und Nußbäume),
  - 6.2.3. Sträucher (s. unter 5.1.3. sowie alle heimischen Sträucher)
- 6.3. Jedem Baum im Bereich der Straße ist ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser mindestens 2,0 m entsprechen soll. Im Bereich der Bäume sind die Versorgungsleitungen in sog. Überschubrohren (Leerrohre) zu führen.

Das Gebiet ist begrenzt  
im Westen von den Grundstücken Gemarkung Lindelburg Fl.Nr. 457 und 448/2  
im Norden von den Grundstücken Gemarkung Oberrieden Fl.Nr. 666 und 666/22  
im Osten von der Fl.Nr. 666/8 und dem bestehenden Zeidlerweg Fl.Nr. 668, 669/1, 670/5  
im Süden von der bestehenden Straße „Tannenweg“, Gemarkung Lindelburg Fl.Nr. 444

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,8,9 und 10 sowie § 30 des BBauG in Verbindung mit der Verordnung vom 26.06.1961 (BG Bl. 1. s. 429) der BauNutzungsverordnung in der 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 Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (Art. 107 Abs. 4 Art. 7 Abs. 1 und A)

### D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

<b>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN GEM. § 2 BAUGB VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN VOM 27.06.83.</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 31.07.1986 1. BÜRGERMEISTER
<b>VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG: DIE BÜRGER WURDEN GEM. § 2A ABS. 2 U. 3 BAUGB AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG, DIE AM 14.02.1984 VERÖFFENTLICHT WURDE BETEILIGT.</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 31.07.1986 1. BÜRGERMEISTER
<b>ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 2 (1) BBAUG VOM GEMEINDERAT AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS VOM 17.12.1984 GEBILLIGT.</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 31.07.1986 1. BÜRGERMEISTER
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE BEKANNTMACHT VOM 14.01.1985 BIS 25.02.1985. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG GM. § 2A (6) BBAUG VOM 22.01.1985 BIS 22.02.1985 IN DER GEMEINDE ÖFFENTLICH AUSGELEGT.</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 31.07.1986 1. BÜRGERMEISTER
<b>EINFACHE ÄNDERUNG DER GEMEINDERAT HAT AM 24.03.1985 DIE EINFACHE ÄNDERUNG GEM. § 2A ABS. 7 BBAUG BESCHLOSSEN. SIE WURDE AM 02.05.1986 DURCHFÜHRT</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 31.07.1986 1. BÜRGERMEISTER
<b>SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG AM 14.07.1986 BESCHLOSSEN.</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 31.07.1986 1. BÜRGERMEISTER
<b>GENEHMIGUNG DAS LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 13.10.1986 NR. 41.1-610.04 GEMÄSS § 11 GENEHMIGT.</b>	
(1) STEMPEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND	LAUF A. D. PEGNITZ, 13. OKT. 1986 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND I. A. AMEND, REGIERUNGSRAT
<b>BEKANNTMACHUNG DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB DEM 29.10.1986 IM RATHAUS DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ZU JEDERMANNNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 29.10.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH</b>	
(1) STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 08.12.1986 1. BÜRGERMEISTER

PLANUNG: GEMEINDE SCHWARZENBRUCK REGENSBURGER STRASSE 16 8501 SCHWARZENBRUCK		SCHWARZENBRUCK IM SEPTEMBER 1983
GEZEICHNET	GEPRÜFT	GEÄNDERT
SI		AUGUST 1984; MÄRZ 1986