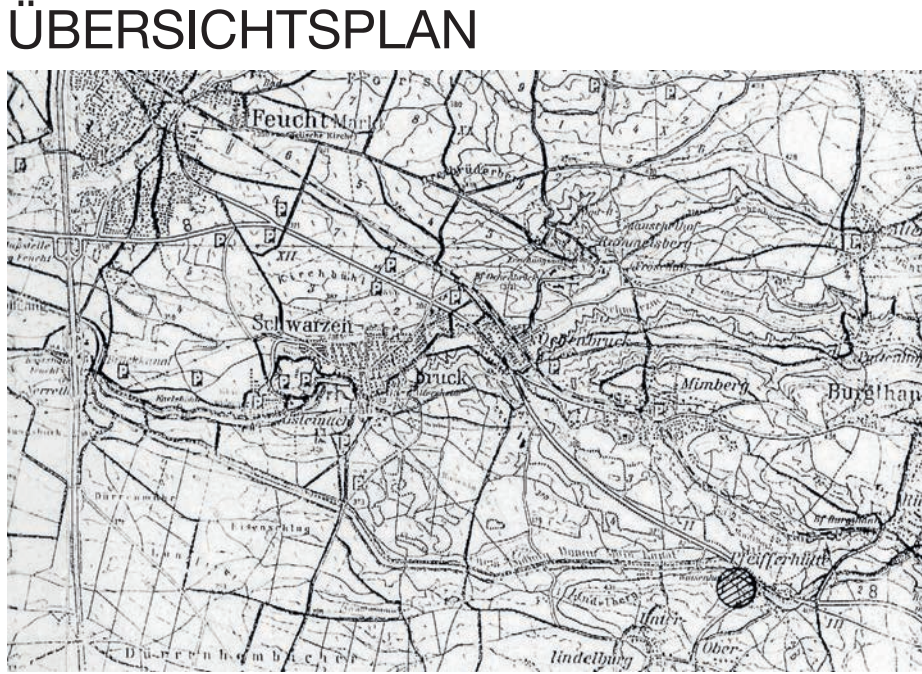
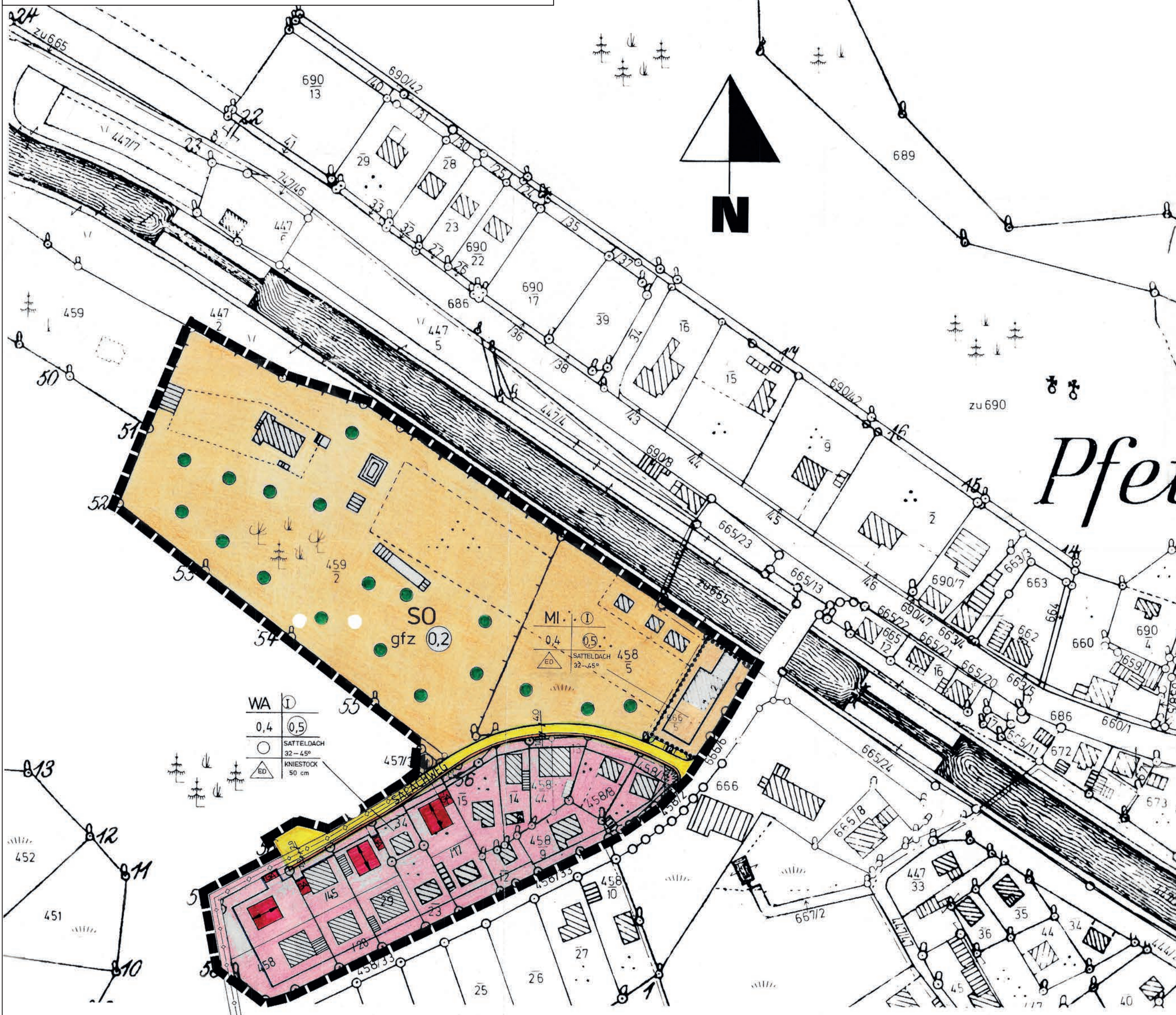


**GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND
MITTELFRANKEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 SALACHWEG
ORTSTEIL PFEIFFERHÜTTE
M = 1:1000**



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
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - SO SONDERBAUFLÄCHE FÜR SCHULLANDHEIM
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN EINSCHL. VERSORGUNGSSTREIFEN
 - MI GEMISCHTE BAUFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - GARAGEN
 - BAUGRENZE
 - NEUZUPFLANZENDE HECKEN UND GEHÖLZE
 - NEUZUPFLANZENDE BÄUME
 - BESTEHENDE BÄUME
 - FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - TRAFOSTATION
- | WA | ① | ZAHLE DER BAULICHEN NUTZUNG Z.B. WA | ZAHLE DER GESCHOSSE ZWINGEND |
|-----|-----|-------------------------------------|------------------------------|
| 0,4 | 0,5 | GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,4 | 0,5 | BAUWEISE | DACHFLÄCHE |
- OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - SICHTFLÄCHEN (VON DER BEBAUUNG FREIZUH. GRUNDSTÜCKE), ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN MAX. 1,00 M HOCH
 - STRASSENBREITE
 - FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

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

**GEMEINDE SCHWARZENBRUCK / LANDKREIS NÜRNBERGER LAND / MITTELFRANKEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
SALACHWEG“**

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO (BauNVO) vom 15.09.1977 bzw. Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
- 2. MASS DER NUTZUNG:**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl Gfz = 0,5 im WA, 0,2 im SO und 0,5 im MI festgesetzt, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschößzahl und überbaubaren Flächen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.
- 3. 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 bzw. Mi. 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- und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen, Handwagen o. a. 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 m, gerechnet ab Grundstücksgrenze, 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.
- 5. BAUGESTALTUNG:**
 - 5.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bei l von 32° - 45°.
 - 5.2 Garagen und eventuell damit zusammen errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach bzw. Dachdach auszuführen und wen möglich, an das Wohnhaus anzubauen. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung des Hauses anzupassen.
 - 5.3 Satteldächer dürfen nur mit roten 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 den Hauptgebäuden unterordnen.
 - 5.7 Für den Außenstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grele Farbanstriche 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 1,00 m hohe, hölzerne Scheren- oder Latenzäune, bzw. schmiedeeiserne Zäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder bentonierte Einzelpfeiler, ausgenommen an den Grenzen, Zugängen oder Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können auch mit Maschendraht bis 1,20 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den Nachbarzäunen anpassen ist. Farbgebung der Zäune nur einfarbig und in gedeckten Tönen. Das gilt unbeschadet der Beschränkungen innerhalb von Sichtdreiecken. Rohrmatenzäune und dergleichen sind nicht zulässig, ansonsten gilt die Satzung der Gemeinde Schwarzenbruck vom 28.07.1980.

6. BEGRÜNUNG:

- Die im Planteil 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 Es sind folgende Gehölzarten anzupflanzen: Feldahorn, Haselnuß, Flieder, Hainbuche, Hartriegel und Obstbäume.
- DAS GEBIET IST BEGRENZT:**
- im Norden: vom Ludwig-Donau-Main-Kanal, Fl.Nr. 665 und dem Grundstück Fl.Nr. 477/2
 - im Süden: von der Lindelburger Straße, Fl.Nr. 666/6 und Fl.Nr. 458/33
 - im Osten: ebenfalls von einem Teilstück der Lindelburger Straße Fl.Nr. 666/6
 - im Westen: vom Staatswaldgebiet, Fl.Nr. 457

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 BauNVO der Fassung vom 26.11.1968 §§ 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 in der Fassung vom 02.07.81 (Art. 107 Abs. 4, Art. 7 Abs. 1 und A9).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PLANUNG: GEMEINDE SCHWARZENBRUCK / REGENSBURGER STR. 16 / 8501 SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK IM FEBRUAR 1984	
GEZ.: SI // GEPR.: -/- // GEÄNDERT: 25.06.1984 OR // 21.08.1984 OR	
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 2 BBAUG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN DURCH BESCHLUSS VOM 18.4.1983 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHT.	
() STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 09.01.1986 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 26.06.1983 ÖFFENTLICH WURDE, BETEILIGT.	
() STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 09.01.1986 1. BÜRGERMEISTER
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 2 (1) BBAUG VOM GEMEINDERAT AUFGESTELLT DURCH BESCHLUSS VOM 08.10.1984	
() STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 09.01.1986 1. BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 2A (6) BBAUG VOM 01.11.1984 BIS 01 UND 07.05.1985 BIS 07.06.1985 IN DER GEMEINDE ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	
() STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 09.01.1986 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BBAUG VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 11.02.1985 UND AM 09.12.1985	
() STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 09.01.1986 1. BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DAS LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHEIDUNG VOM 20.02.1986, NR. 41.1-610.04 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.	
() STEMPSEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND	AMEND, REGIERUNGSRAT LAUF A. D. FREYHITZ, 21.02.1986 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND
BEKANNTMACHTUNG DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB DEM 14.03.1986 IM RATHAUS DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK ZU JEDERMANNNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUS. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 14.03.1986 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.	
() STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 24.04.1986 1. BÜRGERMEISTER