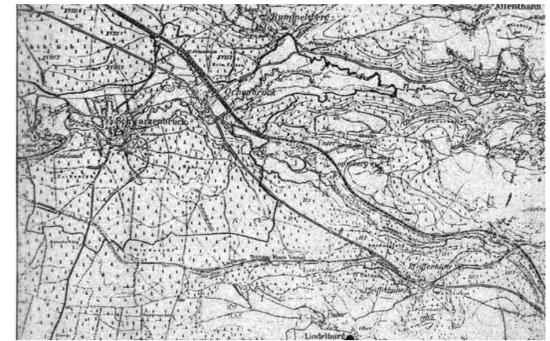




**BEBAUUNGSPLAN NR. 45
DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK
ORTSTEIL LINDELBURG - HEMBACHER STR.
M=1:1000 | MIT GRÜNORDNUNG**

ÜBERSICHTSPLAN M= 1:50.000



Die Gemeinde Schwarzenbruck erläßt gemäß Beschluß des Gemeinderates Schwarzenbruck vom 26.06.1990 aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. IS2253) und Art. 91 Abs. 3 Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 BG. V. S 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.08.1988 (GVBl. S. 17), dem Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a. d. Pegnitz mit Schreiben vom _____ gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigten und von diesen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht beanstandeten Bebauungsplan Nr. 45 „Hembacher Straße“ als

SATZUNG

- § 1 Für das Gebiet „Hembacher Straße“ gilt der von der Gemeinde Schwarzenbruck am 06.06.1990 ausgearbeitete Bebauungsplan i. d. F. der letzten Änderung.
 - § 2 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und der Begründung.
 - § 3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- Schwarzenbruck, Frister (1. Bürgermeister)

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

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

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN EINSCHL. GEHSTEIG
 - VERKEHRSBERUHIGTE STRASSENFLÄCHEN
 - PRIVATE WOHNWEGE
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - BAUGRENZE
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - SICHTDREIECK
 - OFFENE BAUWEISE
 - FUSSWEG
 - LANDSCHAFTBESTANDTEIL
 - EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
 - GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- | WA | II | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHL DER GESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) |
|-----|-----|--|-----------------------------------|
| 0,4 | 0,6 | KNIESTOCK MAX. 50 CM, SATTELDACH 25°-45° | GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLEN |
| 0,4 | 0,6 | KNIESTOCK MAX. 50 CM, SATTELDACH 30°-45° | BAUWEISE |
| 0,4 | 0,6 | KNIESTOCK MAX. 50 CM, SATTELDACH 30°-40° | DACHFORM DACHNEIGUNG |
- TRAFOSTATION
 - GRÜNFLÄCHEN
 - ZU PFLANZENDE / ERHALTENDE BÄUME
 - BESTEHENDE ENTWÄSSERUNGSLEITUNG
 - BESTEHENDE WASSERVERSORGUNGSLEITUNG
 - 30 KV MITTELSPANNUNGSKABEL (BESTEHEND)
 - GEPLANTE ENTWÄSSERUNGSLEITUNG

- GEPLANTE WASSERVERSORGUNGSLEITUNG
- GEPLANTE 30 KV MITTELSPANNUNGSKABEL
- GEBÄUDESTELLUNG
- ZU PFLANZENDE / ERHALTENDE GEHÖLZE
- SPIELPLATZ
- LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN FÜR CONTAINERSTANDORT

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- WASSERGRABEN
- WASSERSCHUTZGEBIET

C. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 27.01.1990.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl = GFZ 0,5, 0,6 bzw. 0,8 gem. §§ 16, 17 BauNVO festgesetzt.

b) Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze gem. § 18 BauNVO i. V. m. Art. 2 Abs. 5 BayBO (§ 16 Abs. 4 BauNVO).
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude
 - 2.1 Im Baugebiet ist eine offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
 - 2.2 Die überbaubaren Flächen sind im Lageplan durch Baugrenzen eingetragen (§ 23 BauNVO).
 - 2.3 Die Gebäuderichtung ist, soweit es sich nicht um bereits bestehende Gebäude handelt, gemäß Firstrichtung einzuhalten.
3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung errichtet werden. Sie dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen angelegt werden. Vor Garagen und 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.
4. Baugestaltung
 - 4.1 Zulässig sind bei
 - I Satteldach mit 30 - 40° Dachneigung
 - II Satteldach mit 30 - 45° Dachneigung
 - III Satteldach mit 25 - 45° Dachneigung mit einem max. Kniestock von 50 cm.
 - 4.2 Garagen und eventuell damit zusammen errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Satteldach bzw. Flachdach auszuführen und wenn möglich an das Wohnhaus anzubauen. Die Dachneigung bei Garagen ist der Dachneigung des Hauses anzupassen.
 - 4.3 Satteldächer dürfen nur mit roten oder rotbraunen Dachsteinen eingedeckt werden.
 - 4.4 Dachaufbauten sind bei Satteldächern über 32° Dachneigung nur im Form von Dachgauben zulässig und dürfen in ihrer Breite 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Träufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.
 - 4.5 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
 - 4.6 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grelle Farbenstriche sind unzulässig.
 - 4.7 Wellblechgaragen und sonstige behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
 - 4.8 Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich Sockel als höchstens 1,20 m hohe, im Bereich der Sichtdreiecke höchstens 1,00 m hohe, hölzerne

Schieren- 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.

Das gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb von Sichtdreiecken. Rohrmattenzäune und dergleichen sind nicht zulässig, ansonsten gilt die Satzung der Gemeinde Schwarzenbruck vom 28.07.1980.

4.9. Bei hohen Grundwasserständen sind Grundwasserwannen einzubauen.

5. 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 1,2 m nicht überschreitet und nicht in Erscheinung tritt.

Es sind Gehölzarten gem. der Anlage zur Begrünung zu verwenden. Bei Pflanzungen von Bäumen ist, gemäß DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse bis zur Kabeltrasse des FÜW, einzuhalten.

6. Verkehrsflächen

Alle im Plan dargestellten Flächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

7. Versorgungsleitungen

Es wird empfohlen, umweltfreundliches Erdgas zu verwenden. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch und in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

8. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluß des Umlegungsverfahrens wird ein Baugebot gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 2 ABS. 1. BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 26.06.1990 BESCHLOSSEN UND AM 05.07.1990 ORTSÜBLICH BEKANTMAGEMACHT.	(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 28.08.1991 FRISTER, 1. BÜRGERMEISTER
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG: DIE BÜRGER WURDEN GEM. § 1 ABS. 1 BAUGB AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG UND ANHÖRUNG, DIE AM 05.07.1990 VERÖFFENTLICHT WURDE UND VOM 12.07.1990 BIS 26.07.1990 STATTFAND, BETEILIGT.	(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, 28.08.1991 FRISTER, 1. BÜRGERMEISTER
ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE UNTER BEACHTUNG DER VORGEGRÄNDEN STELLUNGNAHMEN VOM GEMEINDERAT DURCH BESCHLUSS VOM 04.02.1991 GEBILLIGT.	(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 28.08.1991 FRISTER, 1. BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 13.02.1991 BEKANTMAGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 21.02.1991 BIS 21.03.1991 IN DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK, RATHAUS, ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 28.08.1991 FRISTER, 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 10.06.1991 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 28.08.1991 FRISTER, 1. BÜRGERMEISTER
ANZEIGEVERFAHREN DER VON DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK MIT SCHREIBEN VOM 15. OKT. 1991 GEMÄSS § 11 ABS. 1, 2. HALBSATZ BAUGB ANGEZEIGTE BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG) WURDE VOM LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND IN LAUF A.D. PEGNITZ GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB ÜBERPRÜFT. ES ERGABEN SICH KEINE ANHALTPUNKTE, WONACH BEI DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES RECHTSVORSCHRIFTEN VERLETZT WERDEN. DIE ANZEIGEFIKTION NACH § 11 ABS. 3 BAUGB IST EINGETRETEN.	(1) STEMPSEL LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND LAUF A. D. PEGNITZ, 04. FEB. 1992 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND I. A. BEZOLD, REGIERUNGSRAT
BEKANTMAGUNG UND AUSLEGUNG DAS ANZEIGEVERFAHREN UND DIE AUSLEGUNG WURDEN AM 20.02.1992 ORTSÜBLICH BEKANTMAGEMACHT. SOMIT TRITTT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG LIEGT AB AB DEM 20. FEBRUAR 1992 ZU JEDERMANNS EINSICHT IM RATHAUS SCHWARZENBRUCK, BAUMT, UG 03, ÖFFENTLICH AUS.	(1) STEMPSEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 20.02.1992 FRISTER, 1. BÜRGERMEISTER
PLANUNG: GEMEINDE SCHWARZENBRUCK REGENSBURGER STRASSE 16 8501 SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK IM 06. JUNI 1990
GEZEICHNET	GEÄNDERT
SCH.	SCH. 27.12.1990