



ÜBERSICHTSPLAN M= 1:50.000



Die Gemeinde Schwarzenbruck erläßt gemäß Beschluß des Gemeinderates Schwarzenbruck vom 21.09.2004 aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, 9, 10 Abs. 1 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 91 Abs. 3 Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 60 „Nördlich der Nibelungenstraße“ als

SATZUNG

- § 1 Für das Gebiet „Nördlich der Nibelungenstraße“ gilt der von der Gemeinde Schwarzenbruck am 04.10.2000 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung der letzten Änderung vom 21.09.2004.
 - § 2 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt und der Begründung.
 - § 3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- Schwarzenbruck, den 26.09.2006
Reh, 1. Bürgermeister

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

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

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET/MISCHGEBIET
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	BAUGRENZE
	ORTSRANDEINGRÜNUNG
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
	FLÄCHEN IM SINNE DES § 13 D. BayNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG NATURSCHUTZFACHLICH WERTVOLLER GRÜNLANDBIOTOPE UND BRACHEN (GRÖSSTENTEILS 13) FLÄCHEN NACH BayNatSchG
	GRABENLAUF
	TRAFOSTATION
	PFLANZGEBOT LAUBBÄUME
	PFLANZGEBOT OBSTBÄUME
	PFLANZGEBOT STRÄUCHER
	MASSANGABEN IN METER

WA II (I+D)	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER GESCHOSS- (HÖCHST)GRENZE
0,3 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSS- FLÄCHENZAHLE
ED	BAUWEISE OFFENE ENZEL- ODER DOPPELHAUS- BEBAUUNG	DACHFORM DACHNEIGUNG

B. LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG

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) bzw. Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993
Im Bereich des Mischgebietes darf maximal zweidrittel der Fläche mit reinen Wohngebäuden bebaut werden.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - a) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß §§ 16 Abs. 2 und 17 BauNVO festgesetzt.
 - b) Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (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). Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 20 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen vorgesehen situiert werden, wobei vor Garagen ein Stauraum von mindestens drei Metern eingehalten werden muss.
 - 2.3. Art. 7 Abs. 1 BayBo gilt nicht. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO bleibt anwendbar.
 - 2.4. Keller sind wegen des teilweise hohen Grundwasserstandes grundsätzlich in Beton „wasserdichte Wanne“ auszubilden. Drainungsanschlüsse sind nicht zugelassen.
3. Garagen und Stellplätze
 - 3.1. Nichtüberdachte Stellplätze können im gesamten Planungsgebiet hergestellt werden.
 - 3.2. Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuwenden.
4. Baugestaltung
 - 4.1. Zulässig sind Satteldächer mit 28 bis 45 Grad Dachneigung. Der Kniestock darf maximal 50 cm betragen.
 - 4.2. Satteldächer dürfen nur mit roten oder rotbraunen Dachsteinen gedeckt werden.
 - 4.3. Dachaufbauten sind bei Satteldächern nur im Form von Dachgauben zulässig und dürfen in ihrer Breite 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden. Die Eindeckung der Dachgauben ist mit dem gleichen Material wie die Eindeckung des übrigen Daches oder mit Blecheindeckung auszuführen.
 - 4.4. Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
 - 4.5. Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende oder grelle Farbanstriche sind unzulässig.
 - 4.6. Wellblechgaragen und sonstige behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
 - 4.7. Alle Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind, einschließlich Sockel als höchstens 1,20 m hohe, hölzerne Scheren- oder Latenzäune bzw. schmiedeeiserne Zäune, auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, ausgenommen an Zugängen oder Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können auch mit Maschendraht bis 1,20 m Höhe oder als Holzlichtzaun bis 1,80 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den Nachbarzäunen anzupassen ist. Die Farbgebung der Zäune ist nur einfarbig mit gedeckten Tönen zulässig. Rohrmattenzäune und dergleichen sind nicht zulässig.
 - 4.8. Parkplätze, Stellflächen sowie Garagenzufahrten dürfen nur mit Pflaster im Schotterbett, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter, wassergebundener Decke oder Schotterrassen ausgeführt werden.
5. Bestandsschutz
 - 5.1. Die Biotopflächen im Osten des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die intensiver genutzten Grünlandbereiche sind als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und sollen als solche bestandsgerecht weiter bewirtschaftet werden.
6. Begrünung/Gehölzpflanzungen
 - 6.1. Pro Stellplatz oder Garagenplatz ist mindestens ein Obstbaum (Hoch- oder Halb-stamm) oder standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - 6.2. Bei der Begrünung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden (siehe Begründung).
 - 6.3. An den Grundstücksgrenzen sind frei wachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Sträuchern oder blühenden Ziersträuchern zulässig (siehe Vorschlagsliste in der Begründung). Thuja-, Zypressen- oder Fichtenhecken sind ausgeschlossen.
 - 6.4. Im öffentlichen Straßenraum ist die Pflanzung von Laubbäumen entsprechend Pflanzverordnung vorgesehen.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

- 6.5. Eine Pflanzung von Klettergehölzen an den Wohngebäuden wird empfohlen.
7. Verkehrsflächen
 - 7.1. Die Grundstücke werden durch die öffentlichen Verkehrsflächen Pfeifferhütter Straße bzw. Nibelungenstraße, sowie durch eine neu herzustellende Verbindungsstraße erschlossen.
8. Energieeinsparung:
 - 8.1. Zur Erwärmmung von Brauchwasser werden Solaranlagen empfohlen.
9. Entsorgung des Oberflächenwassers
 - 9.1. Das anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser ist über ein entsprechend dimensioniertes Staubecken an der Pfeifferhütter Straße zu leiten.
 - 9.2. Der Einbau von Regenwasserzisternen ist für jedes Wohngebäude anzustreben.
 - 9.3. Die Bodenversiegelung (undurchlässige Deckschichten) von Verkehrs- und Stellplatzflächen ist gering zu halten.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
 - 10.1. Den Bau- und Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsflächen im nördlichen Randbereich mit einer Größe von 1.330 m² (Streubstanzpflanzung zur Ortsrandeingrünung) sowie an der Pfeifferhütter Straße mit einer Größe von 907 m² (naturnaher Gestaltung Regenrückhaltebecken) zugeordnet. Außerhalb des Geltungsbereiches werden zur Deckung des verbleibenden Kompensationsbedarfs zusätzlich zwei externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Altenhann herangezogen. Auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 82/2 mit 3.440 m² wird die Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes angestrebt, auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 570 mit 2.460 m² ist die Pflanzung eines Streubstanzbestandes mit Extensivnutzung des Unterwuchses geplant.
11. Geländemodellierung
 - 11.1. Das nach Nordwesten fallende Gelände im Bereich der an die östlichen Biotopflächen angrenzende erste bebaubare Grundstücke (Fl.Nr. alt 391/11 und 391/18) muss ohne deutliche Geländesprünge allmählich an die Umgebung angegliedert werden. Die tatsächliche Höhenabstufung ist unter Berücksichtigung der Grundwasserhältnisse zur Vermeidung ökologischer Schäden im Rahmen der späteren Bauausführung einvernehmlich mit der örtlichen Bauleitung festzulegen und vor Ort durch die Gemeinde zu überprüfen.

D. GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 2 ABS. 1. BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 28.02.2000 BESCHLOSSEN.	
() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 05.01.2005 REH, 1. BÜRGERMEISTER
VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG: DIE BÜRGER WURDEN GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN FORM EINER ÖFFENTLICHEN DARLEGUNG UND ANHÖRUNG, DIE AM 03.10.2000 VERÖFFENTLICHT WURDE UND VOM 11.10.2000 BIS 13.11.2000 STATTFAND, BETEILIGT.	
() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 05.01.2005 REH, 1. BÜRGERMEISTER
ENTWURF DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE UNTER BEACHTUNG DER VORBRACHTEN STELLUNGNAHMEN VOM GEMEINDERAT DURCH BESCHLUSS VOM 07.07.2004 GEBILLIGT.	
() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 05.01.2005 REH, 1. BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM 11.08.2004 BEKANNTMACHT. DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 19.08.2004 BIS 20.09.2004 IN DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK, RATHAUS, ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	
() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 05.01.2005 REH, 1. BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 21.09.2004 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	
() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 05.01.2005 REH, 1. BÜRGERMEISTER
BEKANNTMACHUNG UND AUSLEGUNG DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG AB 25.09.2006 GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SOWIE ZEIT UND ORT DER AUSLEGUNG SIND AM 25.09.2006 ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT SEIT 25.09.2006 NACH § 10 ABS. 3 BAUGB RECHTSVERBINDLICH.	
() STEMPEL DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK	SCHWARZENBRUCK, DEN 26.09.2006 REH, 1. BÜRGERMEISTER

PLANUNG: GEMEINDE SCHWARZENBRUCK - BAUAMT REGENSBURGER STRASSE 16 8501 SCHWARZENBRUCK		
DATUM: 4.10.2000	DATUM: 23.06.2004	DATUM: 21.09.2004
GEZEICHNET: SI	GEÄNDERT: SI	GEÄNDERT: BA