



BEBAUUNGSPLAN NR. 12  
FÜR DAS GEBIET  
„AM FRAUENFELD“

GEMEINDE SCHWARZENBRUCK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 - FÜR  
DAS GEBIET „AM FRAUENFELD“

ERSTAUFGERTIGUNG: ROTH IM FEBRUAR 1979  
NEUBEARBEITUNG: NEUMARKT, IM OKTOBER 1982  
- Juni 1983



LEGENDE FÜR DIE  
FESTLEGUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GRENZUNG VON BAUGEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZUNGSLINIE VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICHER GEHWEG
- EIGENTUMERWEG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- TRAFOSTATION
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- FLÄCHEN FÜR PRIVATE GARAGEN EINSCHLIESSLICH ZUFAHRTEN
- FLÄCHEN FÜR PRIVATE GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- FLÄCHEN FÜR PRIVATE STALLPLÄTZE
- TIEFGARAGE MIT ZUFahrt
- FLÄCHEN FÜR ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- MÜLLTONNENSTELLPLÄTZE
- KINDERSPIELPLATZ
- ZAHl DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- DACHGESCHOSSAUSBAU (KANn EIN ZUSÄTZLICHES VOLLGESCHOSS SEIN)
- INGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (ERLÄUTERUNG SIEHE TEXTTEIL)
- MISCHGEBIET
- GRUNDFLÄCHENZAHl z.B. 0,4
- GESCHOSSFLÄCHENZAHl z.B. 0,8
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- FLACHDACH
- PULTDACH
- SATTELDACH
- LÄRMSCHUTZWAND
- GEBÄUDESTELLUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)
- SICHTSCHUTZDREIECK (ERLÄUTERUNG SIEHE TEXTTEIL)
- MASSZAHLEN IN METER

LEGENDE FÜR DIE HINWEISE:

- A G BEZEICHNUNG DER BAUSCHNITTE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
- LAUFENDE BAUPLATZNUMMERN Z. B. 15
- FLURNUMMER
- GASHAUPTLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE

NEUPFLANZUNG - FESTSETZUNGEN

- NEU ZU PFLANZENDE HECKEN UND GEHÖLZE
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen  
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
Bauutzungsverordnung (BauVVO) i. d. F. 15.09.1977  
Planzeichenverordnung (PlanVVO) vom 30.07.1981  
Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. 01.09.1981

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9(7) BBauG).

Textliche Festsetzungen  
In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planinschriften wird gem. § 9 BBauG sowie Bauutzungsverordnung u. Art. 91 BayBO festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BBauG u. BauVVO)
- 1.1 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Ziff. 1 BBauG)
- 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Ziff. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauVVO)

Mischgebiet (§ 6 BauVVO) u. eingeschr. Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)  
„In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe u. Anlagen zulässig, die die Immissionsrichtwerte gem. IA Lärm in der Nachbarschaft nicht überschreiten. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten ist mit dem Bauantrag vorzulegen.“

- 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Ziff. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauVVO)
- a) Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauVVO ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GLF) u. zur Zahl der Vollgeschosse (Z)
- b) Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauVVO i.V.m. Art. 2 (5) BayBO) gilt als Höchstgrenze (§ 17(4) BauVVO).
- c) Bei der Ermittlung der Geschosflächen (§ 20 BauVVO) bleiben die Flächen der Stellplätze u. Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a(4) Ziff. 3 BauVVO).

- 1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE U. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) Ziff. 2 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauVVO)

- 1.2.1 BAUWEISE (§ 22 BauVVO)
- Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzungen gem. § 22 (2-3) BauVVO als offene u. teilweise geschlossene Bauweise

- 1.2.2 ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauVVO)
- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauVVO) festgesetzt.  
b) Untergeordnete Nebenanlagen u. Einrichtungen (§ 14(1) Ba uVVO) sind nicht zulässig.

- 1.2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) Ziff. 2 BBauG)
- Die Gebäudeorientierung ist parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung bzw. entsprechend den schematischen Baukörperangaben einzurichten. Die Firstrichtung ist bindend.  
Im Bereich des Gewerbegebietes sind die Gebäude möglichst parallel zur Straße anzuordnen.

- 1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9(1) Ziff. 4 BBauG)
- Garagen u. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf dem 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, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.

Bei der im Nordwesten des Bebauungsgebietes vorgesehenen Eigentumswohnanlage ist eine Tiefgarage vorgesehen. In dieser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl, d.h. 1 Stellplatz je Wohneinheit, vorzusehen (BayBO Art. 55 Abs. 2) zusätzl. sind auf dem Grundstück je Wohneinheit 0,1 Stellplätze als Besucherstellplätze anzuordnen.

- 1.4 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9(1) Ziff. 10 BBauG)
- Bei der Einmündung der Frauenfeldstraße in die B 8 sind -Sichtdreiecke vorgesehen. „Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf dem Grundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Auffüllungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.“

- 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN
- Die Festsetzungen im Rahmen der Verkehrsflächen sind im Plan zu ersehen.

- 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGENS- UND LEITUNGSANLAGEN (§ 9(1) Ziff. 13 BBauG)
- Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- u. Entsorgungslinien sind unterirdisch zu verlegen.  
Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fern- u. Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

- 1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Ziff. 15 BBauG)
- Im Plangebiet wird ein Kinderspielfeld an der Theresienstraße festgesetzt. Entlang der Bahnhofstraße sind Pflanzflächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Zwischen der an der B 8 geplanten Lärmschutzanlage u. dem Gehweg wird ein Pflanzstreifen als Verkehrsgrün angelegt.

- 1.8 PFLANZGEBOT (§ 9(1) Ziff. 25a BayBO)
- Die für die Anpflanzung von Bäumen vorgesehenen Standorte sind im Lageplan dargestellt. Die Pflanzgebote dienen der Gliederung sowie der Einbindung des Baugbietes in die Gesamtbebauung.

- 1.9 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(2) BBauG)
- Die Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen durch Auffüllungen oder Abgrabungen (Böschungen) anzuschließen.  
Von den noch zu ermittelnden Höhenangaben für die baulichen Anlagen sind Abweichungen von 0,30 m zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(4) BBauG)
1. V. m. Art. 91 Abs. 3 BayBO

- 2.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Außere Gestaltung (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)  
Die äußere Gestaltung der Einzelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgebung, Material u. Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitliche Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung, abzustimmen.

- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (Art. 91(1) Ziff. 1 BayBO)
- Die Gebäudehöhe, gemessen an der festgelegten EFH bis OK Traufhöhe darf bei  
1-geschossigen Gebäuden 3,50 m  
2-geschossigen Gebäuden 6,00 m  
3-geschossigen Gebäuden 10,50 m  
nicht überschreiten.

2.3 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG (Art. 91(1) Ziff. 1 BayBO)

- a) Hauptgebäude sind nur mit geneigtem Dach zulässig. Die Dachneigung darf innerhalb der einzelnen Bauabschnitte nicht differieren.
- Baubschnitt A: Satteldächer 28 - 46°
  - Baubschnitt B: Satteldächer 28 - 46°
  - Baubschnitt C: Satteldächer 28 - 46°
  - Baubschnitt D: Satteldächer 28 - 46°
  - Baubschnitt E: Satteldächer 30 - 40°
  - Baubschnitt F: Satteldächer 30 - 40°
  - Baubschnitt G: Sattel- oder Pultdächer 26 - 40°

- b) für Gebäude im Gewerbegebiet sind Flachdächer, Pultdächer bis 35°, Satteldächer 30° - 45° zulässig.  
c) Garagen sind, soweit nicht in den Hauptbaukörper einbezogen, mit flach-, Sattel- oder Pultdach auszubilden.

- 2.4 DACHDECKUNG (Art. 91(1) Ziff. 1 BayBO)
- Geneigte Dächer sind mit rot- bis brauntonigen Deckungsmaterialien einzudecken.

- 2.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur auf den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.  
„Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BayBO wird in Abweichung von Art. 6 Abs. 1, 2, 3 und 4 BayBO für die Garagruppen im Baubchnitt A und C die Grenzbebauung zugelassen.“

- 2.6 EINFRIEDRUNGEN (Art. 9(1) Ziff. 3 BayBO)
- Die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
Sie dürfen nur aus Holzlatenzäunen bestehen oder aus Maschendrahtzäunen mit einer davor gepflanzten Hecke. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune und Holzlatenzäune zulässig.

- 2.7 AUSSENANTENNEN
- Für jedes Gebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) errichtet werden.  
Bei den Reihenhäusern ist eine Sammelantenne zu errichten.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

„Für die Wohngebäude im Plangebiet sind zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die sicherstellen, daß in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 (Ausgabe 10/73) durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Der Lärmschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.“

4. GEWEHRUNGSVORSCHRIFT
- „Gemäß Art. 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) unter Ziffer 2.1 bis 2.7 aufgeführten und enthaltenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.“

Schwarzenbruck, den 12. Oktober 1983  
2. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERKE

- VERFAHRENSHINWEISE  
1. DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ GEM. § ABS. 1 BBAUG BERUHT AUF DEM BAUSCHLUSSBESCHLUSS VOM ..... UND DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 19. MÄRZ 1979
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- GEMEINDERATSBESCHLUSS  
„GEMÄß ART. 89 ABS. 1 BAYBO KANN MIT EINER GELDBUßE BIS ZU 100.000,- DM BELEGT WERDEN, WER VORSÄTZLICH ODER FAHRLÄSSIG DEN IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG) UNTER ZIFFER 2.1 BIS 2.7 AUFGEFÜHRTEN UND ENTHALTENEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUWIDERHANDelt.“
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- ENTWURF  
DIE ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ WURDE GEM. § 2A ABS. 2 BBAUG IN DER ZEIT VOM 22. JULI 1979 BIS 24. JULI 1979 (MIND. 2 WOCHEN) IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETEILN UND DURCH BEKANNTMACHUNG IN DER ZEITUNG „DER BOTE“ VOM 14. JULI 1979 NR. .... ÖRTSLICH BEKANNTGEgeben.
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 2 ABS. 5 BBAUG MIT SCHREIBEN VOM 12. JULI 1979 AUFGEFORDERt, BIS ZUM 24. AUG. 1979 IHRE STELLUNGNAHME ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ ABZUGEBEN.
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ (PLANBLATT UND GESONDERTEr TEXTTEIL) MIT BEGRÜNDUNG WURDE VOM GEMEINDERAT AM 9. SEPTEMBER BESCHLUSSMÄSSIG GEBILDET.
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 2A ABS. 2 BBAUG AUF DIE DAUER EINES MONATS VOM 24. MÄRZ 1983 BIS 25. APRIL 1983 IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ÖRTLICH UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT WURDEN AM 16. MÄRZ 1983 ÖRTSLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETEILN UND DURCH BEKANNTMACHUNG IN DER ZEITUNG „DER BOTE“ VOM 16. MÄRZ 1983 NR. .... BEKANNTGEgEMACHT MIT DEM HINWEIS, DASS JEDERMANN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST DIE UNTERLAGEN EINSCHEN UND BEDIENEN UND ANFRAGEN VORBRINGEN KANN.
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- DER GEMEINDERAT SCHWARZENBRUCK HAT AM 27. JUNI 1983 DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ GEM. § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 12. OKT. 1983 2. BÜRGERMEISTER
- DAS LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND, LAUFPEITZ, HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ MIT SCHREIBEN VOM 15.12.83 NR.V1-6104-2312 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.
1. STELLE LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND LAUFPEITZ, 16. DEZ. 1983 LANDRATSAMT NÜRNBERGER LAND I. A. FÜRSTET RESERVENGANGST
- DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄß § 12 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG WURDE AM 29.3.1984 ÖRTSLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN GEMEINDETEILN UND DURCH BEKANNTMACHUNG IN DER ZEITUNG „DER BOTE“ VOM 29. MÄRZ 1984 NR. .... BEKANNTGEgEMACHT MIT DEM HINWEIS, DASS DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ MIT BEGRÜNDUNG AB SOfORT IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSLEGT.
- MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG, ALSO AM 29.3.1984 WURDE DIESEr BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS BAUGEBIET „AM FRAUENFELD“ GEM. § 12 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.
1. STELLE DER GEMEINDE SCHWARZENBRUCK SCHWARZENBRUCK, DEN 29.03.1984 1. BÜRGERMEISTER