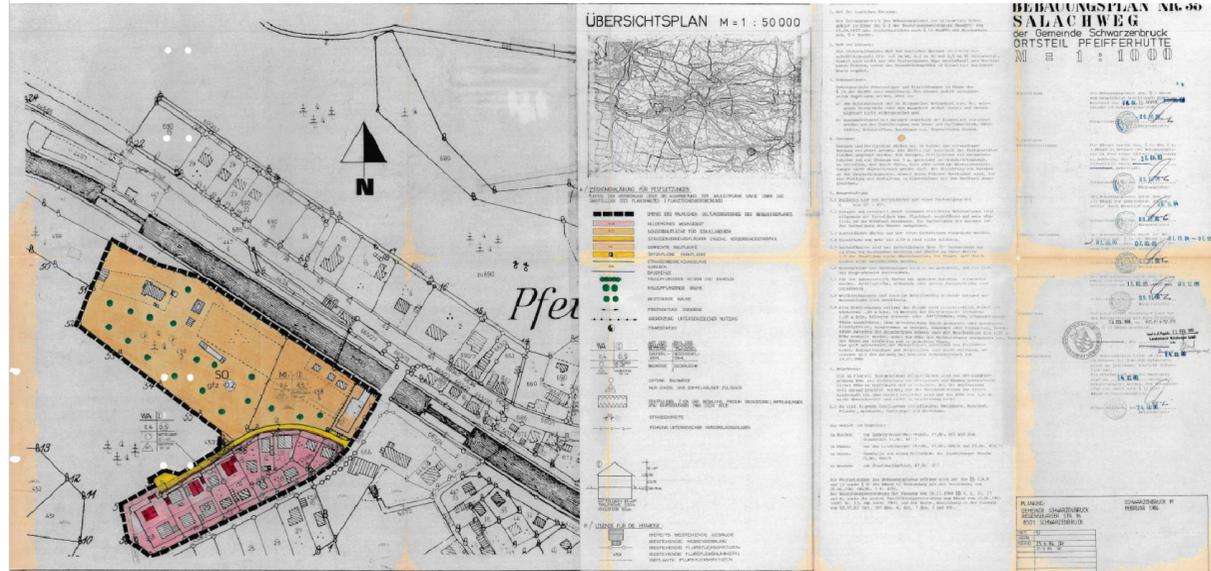


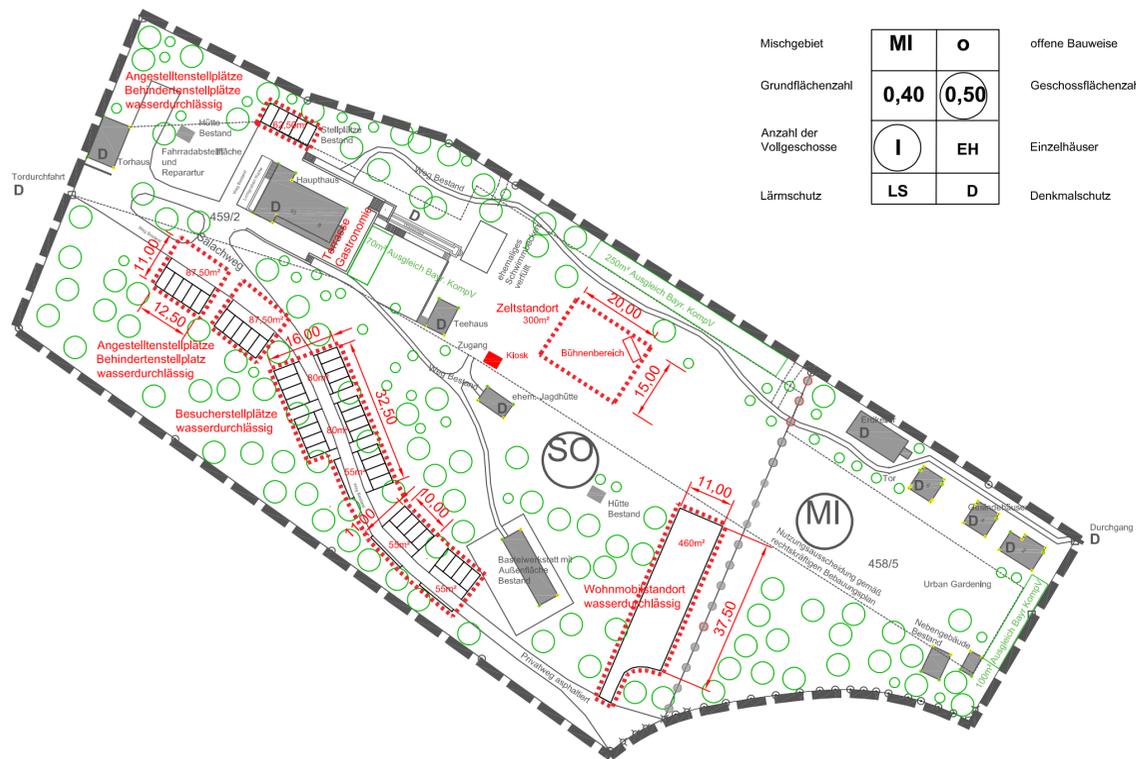
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR: 38 SALACHWEG



BEIPLATT ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR.38 SALACHWEG  
MAßSTAB 1: 1000

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	D	Denkmalschutz
Lärmschutz	LS		
Mischgebiet	MI	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,40	0,50	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	I	EH	Einzelhäuser
Lärmschutz	LS	D	Denkmalschutz



EINLEITUNGSFORMEL

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung und seiner Festsetzungen sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 11 BauNVO Sondergebiet

§ 6 BauNVO Mischgebiet

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl

0,50 Geschossflächenzahl

1.3 BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.4 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bewuchs (nicht eingemessen)

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze räumlicher Geltungsbereich Beiblatt

maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Haupt- oder Nebengebäude Bestand

geplante Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO

Bemaßung in Meter

Bestehender Weg

Denkmal / Bodendenkmal

Nutzungsabgrenzung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEIPLATT

1. GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Bebauungsplan Nr.38 „Salachweg“ umfasst die Grundstücke Flurnummern 458/5 und 459/2. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Beiblatt zu entnehmen. Planungsgrundlage der Bebauungsplanänderung ist das Amtliche Kataster der Bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 14.05.2024. Die Außenanlagen sind aus dem genehmigten Lageplan des städtischen Hochbauamts Nürnberg i.d.F. vom 28.10.1969 digital übernommen. Eine Maßentnahme muss örtlich überprüft werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Für das sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (1977) wird die Zweckbestimmung der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Anlagen für soziale, kulturelle, schulische und gesundheitliche Zwecke sowie eine Schank- und Speisewirtschaft.

2.2 Zulässige Art der baulichen Nutzungen:

Zulässig ist der Betrieb eines Schullandheimes sowie einer Kultureinrichtung, in der Kultur in organisierter Form stattfindet, produziert und vermittelt wird.

Zulässig ist der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft.

Allgemein zulässig sind für die festgesetzten Nutzungen die notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1977) sowie Gebäude und Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a,d, 2b, 3a, 4, 7, 8, 10a,c,d, 12a, 13e,f, 15b,c,d, 16a,e,g BayBO.

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO (1977) nach der Garagenstellplatzverordnung der Gemeinde Schwarzenbruck sowie eines Wohnmobilstandortes in den dafür ausgewiesenen Flächen. Es ist ausschließlich der für die genehmigte Nutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen zulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet (SO) gemäß § 16 BauNVO (1977) ergibt sich aus der Kubatur des denkmalgeschützten Baubestandes. Der genehmigte Baubestand und die genehmigten Freiflächen / Erschließungsflächen sind im Beiblatt auf Basis der Katastergrundlage eingetragen.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI) ist der Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes entnommen.

3.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1977) werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1977) nicht angerechnet. Gleiches gilt für Balkone, Loggien, Terrassen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Der Art der baulichen Nutzung liegt die schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Bericht Nr. , Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 zugrunde. Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

4.2 Im Gutachten wird eine Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb des Gastronomiebetriebes und Abfahrtszeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgegeben. Bei den seltenen Ereignissen der Konzertveranstaltungen auf Open Air Veranstaltungen muss die Live - Musik um 22.00 Uhr abgeschaltet werden. Nach 22.00 Uhr ist ausschließlich Hintergrundmusik aus den Lautsprechern im Außenbereich mit einem Schalleistungspegel je Lautsprecher von  $L_{WAeq} \leq 95$  dB(A) zulässig.

4.3 Die Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb der Gastronomie und für die seltenen Ereignisse der Konzertveranstaltungen wird als Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

TEXTLICHE HINWEISE BEIPLATT

1. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENMÄLER

1.1 Unter der Aktennummer D-5-74-157-54 ist der Gebäudebestand in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Das Grundstück Fl.Nr. 459/2 ist insgesamt als Bodendenkmal eingetragen. Beim Vollzug der Baugesetze ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz anzuwenden. Dies gilt auch für ansonsten verfahrensfreie Gebäude und Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 BayBO.

1.2 Sämtliche Bodenbeobachtungen und Funde sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

2.1 Es gilt die Garagenstellplatzverordnung der Gemeinde Schwarzenbruck in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

2.2 Die Stellplätze sind in der schallimmissionsschutzrechtlichen Untersuchung, Bericht Nr. 16515.1 bewertet. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist im Planblatt eingetragen. Der Nachweis über die nach Art der baulichen Nutzung notwendigen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren in einem Freiflächengestaltungsplan zu führen.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER / GRUNDWASSERSCHUTZ

3.1 Die Behandlung von Niederschlagswasser der Stellplätze soll gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 erfolgen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4. NATURSCHUTZ / KOMPENSATION

4.1 Die Verträglichkeitsabschätzung vom 26.09.2024 des Landschaftsarchitekturbüros Trepesch, Amberg zum benachbarten Vogelschutzgebiet (Natura 2000) im Nürnberger Reichswald ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

4.2 Für die zusätzlich versiegelten Flächen mit insgesamt 1.173m<sup>2</sup> ist nach der bayerischen Kompensationsverordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsbedarf zu ermitteln und der Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG / VERMINDERUNG VON GEFÄHRDUNGEN VON GESCHÜTZTEN TIERARTEN

5.1 Durchführung sämtlicher Vorhaben bedingter erforderlicher Rodungsarbeiten und Abbrucharbeiten darf nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.02. durchgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Schwarzenbruck hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2024 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Salachweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2024 örtlich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.03.2024 bis 10.04.2024. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.02.2024 bis 03.04.2024.
- Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde am .....beraten und beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom ..... in der Zeit vom .....bis ..... durchgeführt.
- Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde am .....beraten und beschlossen.
- Der Gemeinderat von Schwarzenbruck hat in seiner öffentlichen Sitzung vom..... den Bebauungsplan Nr. 38 "Salachweg" in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.
- Mit ortsüblicher Bekanntmachung am .....ist der Bebauungsplan Nr. 38 „Salachweg“ in der Fassung vom ..... in Kraft getreten.

Schwarzenbruck, den..... (Siegel)  
Markus Holzammer  
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt  
Schwarzenbruck, den..... (Siegel)  
Markus Holzammer  
(Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwarzenbruck, den..... (Siegel)  
Markus Holzammer  
(Erster Bürgermeister)

**AUFTRAGGEBER**  
GEMEINDE SCHWARZENBRUCK  
REGENSBURGER STR. 16, 90592 SCHWARZENBRUCK

**PROJEKT**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "SALACHWEG"  
ÄNDERUNGSBEREICH FL.NRN. 458/5 UND 459/2

**PLANNHALT**  
BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB

**VERFASSTER**  
AMBERG 29.11.2024 MARTINA DIETRICH DIPL. ING. ARCH.

**MAßSTAB**  
1 : 1000

**PLANNR.**  
A1

STADT und RAUM

Fronfestgasse 28 92224 Amberg  
Telefon: 09621/172 0072  
www.stadt-raum.info

