

ÄNDERUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 SALACHWEG



N



EINLEITUNGSFORMEL

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung und seiner Festsetzungen sind:
Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023.

die Bayerische Bauordnung (BaO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2024.

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.1977, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Platznamenverordnung 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

SO § 11 BauNVO Sondergebiet



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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, **Fliegende Bauten**



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



1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze räumlicher Geltungsbereich



2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

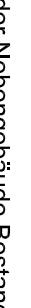
Bestehende Flurstücksbegrenzung



Sondergebiet **SO** Denkmalschutz Denkmalnummer D-574-15-24



Haupt- oder Nebengebäude Bestand Siehe textile Festsetzung



geplante Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO Bemalung in Meter

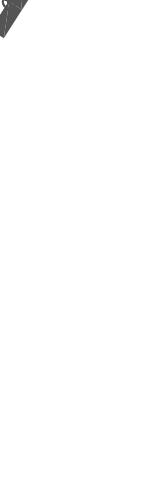


Bestehender Weg **D** Denkmal



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

PLANBLATT BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 38 SALACHWEG
MAßSTAB 1: 1000



TEXTLICHE HINWEISE PLANBLATT

1. DENKMALSCHUTZ

1.1 Für die Grundstücke Fl.Nrn. 45/2 und 45/5 ist unter der Aktennummer D-574-15-74 die Auflistung von Kulturdenkmalen in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege eintragbar. Beim Vollzug der Baugesetze ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz anzuwenden. Dies gilt auch für die verfahrensfreien Gebäude und Objekte nach Art. 57 Abs. 1 und Art. 72 BauGB.

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 Freiflächen gestaltungsplan zu führen.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER / GRUNDWASSERSCHUTZ

3.1 Die Behandlung von Niederschlagswasser den Stellplätzen soll gemäß dem Merkblatt DMA-M 153 erfolgen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4. NATURSCHUTZ / KOMPENSATION

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

4.2 Für die zusätzlich versiegelten Flächen mit insgesamt 1.113m² ist nach der bayerischen Kompenstation verordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzaufsicht der Baufallzone zu ermitteln und der Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung in einem Freiflächen gestaltungsplan darzustellen.

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

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

6. BAUMFALLZONE / VERKEHRSSECURISIERUNGSPFLICHT

6.1 In der in Planblatt gekennzeichnete Fläche, bei deren Errichtung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um eine Baumaßnahme, die angrenzenden Waldfläche. Innerhalb dieser sind von dem Eigentümer bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen. Die Bemessung der Baumaßnahme mit 25,00m bezieht sich auf den tatsächlich vorhandener Waldrand, dieser liegt auf der Fl.Nr. 45/ Gemarkung Lindeburg.

6.2 Die mit Forstbäumen bestockte Parkanlage auf den Fl.Nr. 45/5 und 45/2 ist aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung durch den Eigentümer regelmäßig zu kontrollieren.

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:

2.2.1 Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO (1977), nach der gültigen Fassung der Gaggenaustellplatzverordnung der Gemeinde Schwarzenbrück sowie die Errichtung einer Wohnmobilstellplätze in 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,f,g gemäß BauO 2024.

2.4 Auf dem ausgewiesenen Raum für den Zeitstandort im Planblatt sind ausschließlich Anlagen nach Art. 72 BauNVO zugelassen.

2.5 Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO (1977), nach der gültigen Fassung der Gaggenaustellplatzverordnung der Gemeinde Schwarzenbrück sowie die Errichtung einer Wohnmobilstellplätze in 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,f,g gemäß BauO 2024.

2.6 Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (1977) ergibt sich aus der Kubatur des denkmalgeschützten Baubestandes. Der genehmigte Baubestand und die genehmigten Freiflächen / Erschließungsflächen sind im Planblatt auf Basis der Katastervereinigung eingezeichnet.

3.2 Gemäß § 12 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, Loggen, Terrassen.

4.1 Der Art der baulichen Nutzung liegt die schallimmissionschutztechnische untersuchung des ingenieurbüros für Bauherr Wolfgang Sorgo GmbH, Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 zugrunde. Die schallschutztechnische untersuchung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

4.2 Im Gutachten wird eine Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb des gastronomiebetriebes und abarbeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgenommen. Bei den seltenen Ereignissen der Konzertveranstaltungen um 22.00 Uhr ist abarbeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgenommen. Nach 22.00 Uhr ist ausschließlich hintergrundmusik aus den Lautsprechern im Außenbereich mit einem Schallleistungspegel je lautspracher von $L_{WAQ} \leq 55$ dB(A) zulässig.

4.3 Die Anzahl der Lautsprecher beträgt 4 Stück ($L_{WAQ} = 101$ dB(A) mit Richtwerk Korrekturen). Die Auflistungswinkel der Lautsprecher erfolgt nach den Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

4.4 Die Anzahl der seltenen Ereignisse (gem. 18. BImSchV) wird auf 14 Veranstaltungen pro Jahr beschränkt. Die Genehmigungsbehörde der Veranstaltungen ist die Gemeinde Schwarzenbrück. Die Genehmigung erfolgt über die LStvG.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Nurung 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:

2.2.1 Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und speisewirtschaft.

2.3 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,f,g gemäß BauO 2024.

2.4 Auf dem ausgewiesenen Raum für den Zeitstandort im Planblatt sind ausschließlich Anlagen nach Art. 72 BauNVO zugelassen.

2.5 Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und speisewirtschaft.

2.6 Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (1977) ergibt sich aus der Kubatur des denkmalgeschützten Baubestandes. Der genehmigte Baubestand und die genehmigten Freiflächen / Erschließungsflächen sind im Planblatt auf Basis der Katastervereinigung eingezeichnet.

3.2 Gemäß § 12 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, Loggen, Terrassen.

4.1 Der Art der baulichen Nutzung liegt die schallimmissionschutztechnische untersuchung des ingenieurbüros für Bauherr Wolfgang Sorgo GmbH, Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 zugrunde. Die schallschutztechnische untersuchung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

4.2 Im Gutachten wird eine Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb des gastronomiebetriebes und abarbeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgenommen. Bei den seltenen Ereignissen der Konzertveranstaltungen um 22.00 Uhr ist abarbeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgenommen. Nach 22.00 Uhr ist ausschließlich hintergrundmusik aus den Lautsprechern im Außenbereich mit einem Schallleistungspegel je lautspracher von $L_{WAQ} \leq 55$ dB(A) zulässig.

4.3 Die Anzahl der Lautsprecher beträgt 4 Stück ($L_{WAQ} = 101$ dB(A) mit Richtwerk Korrekturen). Die Auflistungswinkel der Lautsprecher erfolgt nach den Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

4.4 Die Anzahl der seltenen Ereignisse (gem. 18. BImSchV) wird auf 14 Veranstaltungen pro Jahr beschränkt. Die Genehmigungsbehörde der Veranstaltungen ist die Gemeinde Schwarzenbrück. Die Genehmigung erfolgt über die LStvG.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Nurung 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:

2.2.1 Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und speisewirtschaft.

2.3 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,f,g gemäß BauO 2024.

2.4 Auf dem ausgewiesenen Raum für den Zeitstandort im Planblatt sind ausschließlich Anlagen nach Art. 72 BauNVO zugelassen.

2.5 Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und speisewirtschaft.

2.6 Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (1977) ergibt sich aus der Kubatur des denkmalgeschützten Baubestandes. Der genehmigte Baubestand und die genehmigten Freiflächen / Erschließungsflächen sind im Planblatt auf Basis der Katastervereinigung eingezeichnet.

3.2 Gemäß § 12 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, Loggen, Terrassen.

4.1 Der Art der baulichen Nutzung liegt die schallimmissionschutztechnische untersuchung des ingenieurbüros für Bauherr Wolfgang Sorgo GmbH, Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 zugrunde. Die schallschutztechnische untersuchung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

4.2 Im Gutachten wird eine Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb des gastronomiebetriebes und abarbeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgenommen. Bei den seltenen Ereignissen der Konzertveranstaltungen um 22.00 Uhr ist abarbeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vorgenommen. Nach 22.00 Uhr ist ausschließlich hintergrundmusik aus den Lautsprechern im Außenbereich mit einem Schallleistungspegel je lautspracher von $L_{WAQ} \leq 55$ dB(A) zulässig.

4.3 Die Anzahl der Lautsprecher beträgt 4 Stück ($L_{WAQ} = 101$ dB(A) mit Richtwerk Korrekturen). Die Auflistungswinkel der Lautsprecher erfol