

**Zeichenerklärung**

**B) Verbindliche Festsetzung durch Planzeichen**

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include dashed lines for boundaries, 'WA' for residential zones, and various roof types. Descriptions include 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs...', 'Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO', and 'Baugrenze/Baufenster...'.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include a circle for open building type and a red arrow for roof rotation. Descriptions include 'offene Bauweise mit Einfamilien- oder Doppelhaus' and 'Hauptfirstrichtung für Doppelhaus...'.

**Grünordnerische Festsetzungen**

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbol shows two overlapping circles. Description: 'Bestandsbäume/-gehölze, zu erhalten'.

**C) Hinweise durch Planzeichen/Empfehlungen**

Table with 2 columns: Symbol and Description. Symbols include a line with a dot, a house icon, a number '49', a square with '817 m²', and a transformer icon. Descriptions include 'bestehende Grundstücksgrenzen', 'bestehende Gebäude mit Hausnummer', 'bestehende Flurstücksnummer', 'ca. Parzellengröße', and 'Trafohäuschen Bestand'.

**D) Weitere Festsetzungen durch Text**

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, einschließlich der bisher im Bebauungsplan 7 "Fürschwald III" als Bolzplatz dargestellten Teilfläche, wird dem Bebauungsplan 11 "Fürschwald I" zugeordnet.

Abweichende/ergänzende Festsetzungen für den Änderungsbereich sind hervorgehoben.

**1. Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 und "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 **ergänzend:** Die bisher als Bolzplatz in "Fürschwald III" und als öffentliche Grünfläche in "Fürschwald I" eingezeichneten Flächen werden in "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt.

**2. Maß der Nutzung:** Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,8 für die jeweiligen Gebiete soweit sich nicht aus der Festsetzung über Geschosszahl und überbaubare Fläche sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben. In Teilbereichen sind laut Planeintrag max. 4 Wohneinheiten für ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig. **neu:** Im Änderungsbereich sind maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzel- oder Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) zulässig.

**3. Bauweise:** Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird die offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. **neu:** Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit **einem Einzel- oder alternativ zwei Doppelhaushälften** auf den dafür vorgesehenen Flächen.

**4. Nebenanlagen / Ablagerungen** Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen Garagen, sind größer als 30m² Flächeninhalt unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie:

- a) dem Nutzungszweck der im "Allgemeinen Wohngebiet" und "Mischgebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern oder ähnlichen Gegenständen dienen. Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen

**5. Garagen/Grundstückzufahrten:** Garagen und Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Für die Berechnung der notwendigen Stellplatzzahl ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichenschwand heranzuziehen. Grundstückszufahrten sind durch den Bebauungsplan festgelegt. Besteht Bedarf an einer Anpassung dieser Grundstückszufahrten sind die hierbei anfallenden Kosten vollständig vom Antragssteller zu tragen. **neu:** Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen wird auch außerhalb der Baugrenze zugelassen. Die sonstigen Festsetzungen dieses Punktes gelten auch weiterhin.

**6. Baugestaltung:** 6.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II oder I+D) im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zulässig 6.2 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zugelassen.

6.3 Sattel- und Walmdachneigungen sind von maximal 16° bis maximal 48° zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung von 7° bis 18°. **ergänzend:** Bei der Bebauung mit zwei Doppelhaushälften muss die Dachneigung beider Gebäudeteile gleich sein.

6.4 Kniestöcke sind bis 62,50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

6.5 Gauben sind nur bei Sattel- oder Walmdächern ab 35° Dachneigung zugelassen. Die Gaubenbreite darf bei Gebäuden II nicht breiter sein als 1/2 der Trauflänge, bei Gebäuden I+D nicht breiter als 1/4 der Trauflänge.

6.6 Es gilt die max. Traufhöhe von 6,50 m i.M. und die max. Firsthöhe von 9,00 m i.M bei 2 Vollgeschossen **ergänzend:** Bei der Bebauung mit zwei Doppelhaushälften darf die Firsthöhe der südlichen Hälfte maximal der Firsthöhe der nördlichen Hälfte entsprechen. Wird der First nicht höhengleich angeschlossen, muss der Versatz mindestens 0,50 m betragen. Die bisher festgesetzten First- und Traufhöhen gelten weiterhin.

6.7 Werden offene Untergeschosse in Hangbereichen erstellt, so ist die Hälfte der Geschosshöhe talseitig aufzuschütten.

6.8 (**neu:**) An der nördlichen, hangseitigen Gebäudekante darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses maximal 0,15 m über dem Bezugspunkt sein. Als Bezugspunkt gilt die Straße im Westen auf Höhe der nördlichen Gebäudekante. Dies gilt sowohl für ein Einzelhaus, als auch bei zwei Doppelhaushälften für jede Hälfte.

7. Anstriche, Fassadenverkleidungen und Dacheindeckung Für den Außenanstrich bzw. Farbbeschichtungen und für die Dacheindeckung dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Fassadenverkleidungen aus Holz sind zugelassen.

**8. Einfriedungen** Einfriedungen entlang der Straße sind bis 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkefflächen bis 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft sind ohne Sockel und mit mind. 5 cm Bodenfreiheit i.M. auszubilden. **ergänzend:** Für Einfriedungen entlang der Straße wird die Sockelhöhe auf max. 20 cm begrenzt.

**9. Sichtflächen an Straßeneinmündungen** Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

**10. Beseitigung von Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von privaten Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen. Oberflächennasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

**11. Oberflächenbefestigung** Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Wegeverbindungen mit hydraulisch gebundener Schottertragschicht auszuführen. **ergänzend:** Die privaten Garagenzufahrten sollen mit versickerungsfähigem Belag befestigt werden.

**12. Immissionsschutz** 12.1 Für das Bebauungsplangebiet wurde von der Bauphysik Ingenieur Gesellschaft J. Messinger + K. Schwarz, Rückersdorfer Straße 18, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/77 88 11, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 1191A in der Fassung vom 27.1.2005 sowie dessen Überarbeitung und Aktualisierung durch die gutachterliche Stellungnahme 0406/1191C vom 30.10.2007 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

12.2 Zum Schutz des geplanten Misch- und Wohngebietes ist im Süden gegenüber der immissionsrelevanten Bahnstrecke eine ca. 360 m lange Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Die erforderliche Ausdehnung und Höhe des Schallschirms ist aus der Anlage 5 der Stellungnahme vom 30.10.2007 näher ersichtlich. In den für Fußwege nötigen Durchgängen ist eine Ausbildung (Schallschleuse) zu wählen, die ein Einschneiden der Schirmhöhe quer zur Schirmrichtung verhindert. Im Bereich des Mischgebietes muss die Wandoberfläche gegenüber der Bahnlinie schallabsorbierend (erforderlicher Absorptionsgrad Alpha ≥ 0,6) ausgebildet werden. Entlang des WA kann eine schallreflektierende Wandausbildung gewählt werden. An der südöstlichen Ecke ist jedoch eine schallabsorbierende Ausbildung (Alpha ≥ 0,6) erforderlich. Die Ausführung der Schallschutzmaßnahme muss unbedingt vor Beginn der Bebauung abgeschlossen sein.

12.3 Für die südliche Randbebauung des geplanten Misch- und Wohngebietes ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal I+D anzustreben.

12.4 Für die Mischgebietflächen im Süden dürfen aus Schallschutzgründen nur Wohnräume im Erdgeschoss angeordnet werden.

12.5 Auch mit der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme liegen an den lärmzugewandten Gebäudefassaden im Obergeschoss der südlichen Randbebauung im OG und DG Überschreitungen der Orientierungswerts - in der Nacht - vor. Aus diesem Grund müssen für die betroffenen Gebäudefassaden zusätzliche Schutzmaßnahmen gewählt werden. Beispielsweise kann durch die lärmabgewandte Orientierung von Schutz- und Schlafräumen eine zusätzliche Schutzfunktion erzielt werden. In Ausnahmefällen können auch Räume mit Festverglasungen angeordnet werden, sofern über lärmabgewandte Gebäudefassaden eine ausreichende natürliche Raumbelüftung gewährleistet werden kann.

12.6 Die Geräuschimmissionen eines Betriebes dürfen auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Mischgebietes die Richtwerte nach Ziffer 6.1, Buchstabe b), der TA Lärm für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) beziehungsweise nachts 45 dB(A) und im angrenzenden Wohngebiet die Richtwerte von tags 55 dB(A) beziehungsweise nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

12.7 Anlagen und Anlagenteile der Gewerbebetriebe, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten.

12.8 Lärmemittlernde Luftansaug- und Ausblasöffnungen in Wänden oder auf dem Dach von Heizungs-, Lüftungs- oder kältetechnischen Anlagen müssen mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern ausgestattet werden. "Laute" Anlagenteile, z. B. Kältemaschinen etc., müssen bei Bedarf zusätzlich mit geeigneten Kapselungen schalldämmend ummantelt werden.

12.9 Lärmintensive Tätigkeiten auf den Betriebshöfen sind möglichst zu unterbinden beziehungsweise auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken und von allem nur während der Tageszeit vorzunehmen.

**13. Grünordnung** Eingriffsregelung und Grünordnung

13.1 Die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

13.2 Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Erschließung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

13.3 Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehend genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Wird bei Baupflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

Table with 2 columns: Tree species and Height. Includes Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, and Heimische regionaltypische Sorten.

**Pflanzgebot B** Bei Innutzungsnahme ist pro Grundstück im Vorgartengebiet ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestand auf dem Grundstück kann angerechnet werden. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Ansprüchen der Bäume auszuwählen.

Table with 2 columns: Tree species and Height. Includes Feld-Ahorn, Eberesche, Dorn, Heimische regionaltypische Sorten, and Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche.

**Pflanzgebot C - Flächige Gehölzpflanzungen**

Table with 2 columns: Tree species and Height. Includes Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche, Winter-Linde, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schliehe, Salweide, and Schw. Holunder.

13.4 Die im Geltungsbereich dargestellten Bäume, Gehölze und die Obstwiese sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern.

13.5 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, soweit er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

13.6 Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Reichenschwand und werden an das Landesamt für Umweltschutz - Außenstelle Kulmbach - gemeldet. Die Durchführung erfolgt in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließung. (Eingriffsregelung mit Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen siehe Umweltbericht). **neu:** Der Ausgleichbedarf für die Änderung wird durch Abbuchung vom Ökokoonto der Gemeinde Reichenschwand gedeckt. Die betreffenden Flächen werden an das Landesamt für Umweltschutz - Außenstelle Kulmbach - gemeldet. (Eingriffsregelung mit Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen siehe Umweltbericht).

13.7 (**neu**) Die Anlage von Abfangungen und Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zu lässig.

**Hinweise** Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauhern, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

**E) Verfahrensvermerke** **1. Aufstellungsbeschluss** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2015 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungspläne beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 22.04.2015 bis 29.05.2015 stattgefunden.

**3. frühzeitige Beteiligung der Behörden** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 26.04.2015 hat mit Anschieben vom 17.04.2015 unter Fristsetzung bis 29.05.2015 stattgefunden.

**4. Beteiligung der Behörden** Zu dem Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 25.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 01.07.2015 unter Fristsetzung bis 10.08.2015 beteiligt.

**5. Öffentliche Auslegung** Der Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 25.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2015 bis 10.08.2015 öffentlich ausgelegt.

**6. Satzungsbeschluss** Die Gemeinde Reichenschwand hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Reichenschwand, den ..... (Siegel) Bürgermeister Bruno Schmidt

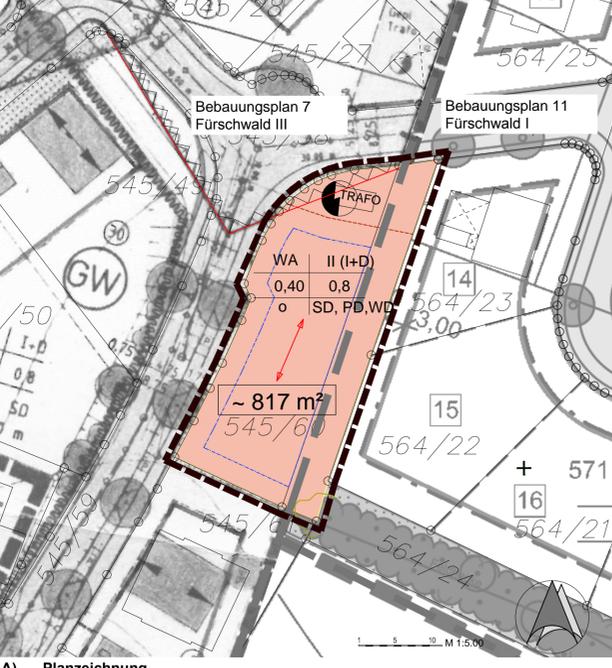
**7. Ausfertigung** Ausgefertigt Reichenschwand, den ..... (Siegel)

Bürgermeister Bruno Schmidt

**8. Bekanntmachung** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reichenschwand, den ..... (Siegel) Bürgermeister Bruno Schmidt

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den ..... Landschaftsarchitekt Manfred Neidl



**A) Planzeichnung**

**Gemeinde Reichenschwand**  
Nürnberger Straße 20, 91244 Reichenschwand  
Landkreis Nürnberger Land

**2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Fürschwald I"**

Inkrafttreten am 20.06.2008

sowie

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Fürschwald III"**

Inkrafttreten am 02.03.1990



**Vorentwurf: 26.03.2015**  
**Entwurf: 25.06.2015**  
**Endfassung: 24.09.2015**

Planung: Landschaftsarchitekt Manfred Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8, info@neidl.de, www.neidl.de