

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11 "Fürschwald I"

Gemeinde Reichenschwand - Landkreis Nürnberger Land



ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereichsgrenze
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II (H+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- 4 Wo max. Anzahl der Wohneinheiten
- BAUWEISE, LINIEN, GRENZEN, GESTALTUNG
- O offene Bauweise
- SD, PD, WD Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Baugeoisrichtig
- Hauptfrüchtigung frei wählbar
- NUTZUNGSSCHABLONE
- Art des Baugebiets Anzahl Vollgeschosse
- Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
- Bauweise Dachform
- max. Anzahl der Wohneinheiten
- GERAUBEQUERSCHNITTE
- II II (H+D)
- Vollgeschosse: II (H+D als Vollgeschosse)
- Dachneigung: 16° - 48° Sattel-, Walmdach
- Kniestock: 7° - 18° Pultdach
- Traufhöhe: max. 0,625m
- Firsthöhe: max. 6,50m i. M.
- max. 9,00m i. M.
- VERKEHRSFLÄCHEN
- 8,50 Straßenverkehrsfläche
- verbindlicher Querschnitt in m
- Sichtfelder
- GRÜNORDNUNG
- Offentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Bäume / Sträucher
- anzupflanzende Bäume (Pflanzangebot A)
- flächige Gehölzpflanzungen (Pflanzangebot C)
- wechsellasche Mulde
- Spielplatz
- SONSTIGES
- Uniformmation Bestand
- Lärmschutteinrichtung (Wand) nach Festsetzung 12.
- HINWEISE
- Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Grunddienbarkeit / Leitungsrecht Kanal

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 und "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Bauartzustandverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.1.1990.
2. Maß der baulichen 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 den Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 2, BauZVO, wird die offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.
4. Nebenanlagen / Ablagerungen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauZVO, 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.

5. Garagen / Grundstückszufahren
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 Angrrenzr 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 Stellplatzanzahl ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichenschwand heranzuziehen.
Grundstückszufahren sind durch den Bebauungsplan festgelegt. Besteht Bedarf an einer Anpassung dieser Grundstückszufahren ist die hierbei anfallenden Kosten vollständig vom Antragsteller zu tragen.

6. Baugestaltung
6.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II oder H+D) im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zulässig.
6.2 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zugelassen.
6.3 Sattel- und Walmdachneigungen sind von minimal 16° bis maximal 48° zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung von 7° bis 18°.
6.4 Kniestöcke sind bis 62,50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.
6.5 Gauen sind nur bei Sattel- oder Walmdächern ab 35° Dachneigung zugelassen. Die Gauenbreite darf bei Gebäuden II nicht breiter sein als ¼ der Traufhöhe, bei Gebäuden H+D nicht breiter als ¼ der Traufhöhe.
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.

7. Anstriche, Fassadenverkleidungen und Dacheindeckung
Für den Außenanstrich bzw. Farbverfälschungen 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 Sichtwinkelflächen bis 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft sind ohne Sockel und mit mind. 5 cm Bodenfreiheit i.M. auszubilden.
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, Heulen 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. Oberflächenwasser aus Garagenzufahren darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.
11. Oberflächenbefestigung
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Wegeverbindungen mit hydraulisch gebundener Schottertragmatte auszuführen.
12. Immissionsschutz
Der erarbeitete gutachterliche 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 Immissionrelevanteren Bahnstrecke eine ca. 360 m lange Lärmschutzwand 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 Schirmsrichtung verhindert.

- 12.3 Für die südliche Randbebauung des geplanten Misch- und Wohngebietes ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal 10 m anzustreben.
- 12.4 Für die Mischgebieteflächen im Süden dürfen aus Schallschutzgründen nur Wohnräume im Erdgeschoss angeordnet werden.
- 12.5 Auch mit der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme liegen an den lärmschutzrelevanten Gebäudeseiten im Obergeschoss der südlichen Randbebauung im OG und DG Überschreitungen der Orientierungswerts - in der Nacht - vor. Aus diesem Grund müssen für die betroffenen Gebäudeseiten 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 Gebäudeseiten eine ausreichende natürliche Raumbelüftung gewährleistet werden kann.
- 12.6 Die Geräuschmissionen 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 Ausbläslöffnungen in Wänden oder auf dem Dach von Heizungs-, Lüftungs- oder Kälteanlagen 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

- 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 Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.
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 RSBZ 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).

- Die Ausführung der Schallschutzmaßnahme muss unbedingt vor Beginn der Bebauung abgeschlossen sein.
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funktingig, 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.

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 11, "Fürschwald I" wurde gemäß § 2, Absatz 1 BauZB mit Beschluss der Gemeinde Reichenschwand vom 27.05.2004 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 28.05.2004 bekanntgemacht.
Reichenschwand,

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Absatz 1 BauZB wurde vom 09.03.2005 bis 08.04.2005 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese Auslegung wurde ortsüblich am 28.02.2005 bekanntgemacht.
Reichenschwand,

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Absatz 1 BauZB mit Schreiben vom 28.02.2005 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
Reichenschwand,

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat Reichenschwand am 12.05.2005 i.d.F.v. vom 12.05.2005, nach Planänderungen am 21.07.2005 i.d.F.v. 21.07.2005 und nach weiteren Planänderungen am 10.01.2008 i.d.F.v. 10.01.2008 beschlussmäßig gebilligt.
Reichenschwand,

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauZB zum Planentwurf vom 21.7.2005 mit Schreiben vom 22.08.2005 und 06.09.2005 sowie zum Planentwurf vom 10.01.2008 mit Schreiben vom 24.01.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme erneut abzugeben.
Reichenschwand,

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Absatz 2 BauZB vom 20.06.2005 bis 19.07.2005 i.d.F.v. 12.05.2005 und vom 04.02.2008 bis 03.03.2008 i.d.F.v. 10.01.2008 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde ortsüblich am 10.06.2005 und am 24.01.2008 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
Reichenschwand,

7. Der Gemeinderat von Reichenschwand hat mit Beschluss vom 13.03.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauZB als Satzung aufgestellt.
Reichenschwand,

8. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Nürnberger Land in Lauf zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte durch den Bescheid des Landratsamtes vom

9. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom gemäß § 10 Absatz 3 BauZB in Kraft gesetzt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.11, "Fürschwald I" ist damit gemäß § 10 Absatz 3 BauZB in Kraft getreten.
Reichenschwand,

1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO
HERGENRÖDER
PARTNERSCHAFT
KOMMUNALER TEFTRAUF UND VERMESSUNG
INSTANTZULUNGSPLANUNG
PROJEKT
BAULEITPLANUNG GEMEINDE REICHENSCHWAND
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 11 "FÜRSCHWALD I"
GEMEHUNGUNGSFASSUNG
MASSSTAB 1:1000
STAND 27.01.2005
BEARBEITET vH / AB
GEÄNDERT 12.05.2005/21.07.2005
10.01.2008