

TEKTURPLAN NR. 12
 BEBAUUNGSPLAN NR. NO 5 "SCHNEEWINKEL"
 GEMEINDE REICHENSCHWAND - LANDKREIS NÜRNBERGER LAND



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- ☐ Flächen für Gemeinbedarf Kirche/Schule
- ☐ Fläche für Bahnanlagen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (Zwei Vollgeschosse und nicht ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- III (I-D) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (nur Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- 9.1 Grundflächenzahl
- 9.8 Geschosflächenzahl
- 9.9 Baumassenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung zwingend

NUTZUNGSSCHLÜSSEL

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform / Baumassenzahl

VERKEHRSLINIEN

- ☐ Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün
- ☐ Ruhender Verkehr (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- ☐ Verbindlicher Querschnitt in m
- ☐ Wendeanlage nach EAE 85

SONSTIGES

- ☐ Flächen für Stellplätze oder Garagen
- ☐ Gemeinschaftsstellplätze
- ☐ Gemeinschaftsgaragen
- ☐ FÜW-Freileitung 20 kV mit Schutzzone
- ☐ Umformstation

B) GRÜNDECKERISCHE FESTSETZUNGEN

- ☐ PrivatGrünfläche
- ☐ Wald (Bestand)

C) HINWEISE

- ☐ Vorgeschlagene Grundstückeinteilung
- ☐ Bezeichnung der Neubaugrundstücke
- ☐ Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
- ☐ Grundstücksgrenzen / Flurstücknummern
- ☐ Wohngebäude / Nebengebäude (Bestand)
- ☐ Höhenrichtlinien
- ☐ Bach / Wasserflächen

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "keines Wohngebiet" im Sinne § 4, "Mischgebiet" im Sinne § 5 und "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" im Sinne § 8 der BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990.

Im "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" sind nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO und sonstige Betriebe nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsbedingungen angegebenen Werte für die Grundflächenzahl GZ und für die Geschosflächenzahl GFZ sowie für die Baumassenzahl BMZ, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) sind Erweiterungen nur unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und Art. 7 der BayVO zulässig.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Absatz 2 BauNVO auf den dafür festgesetzten Flächen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der in den Wohngebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baubetrieb selbst dienen und dessen Eigentum nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

5. Stellplätze und Garagen

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des Art. 69 Abs. 1 Nr. 2 BayBO sind zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizubehalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

6. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes oder der Stromversorgung Neunkirchen GmbH gepflanzt werden. Sollte dieses Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen von den Versorgungsleitern herzustellen.

7. Einzuhaltende Abstände zu Waldflächen

Soweit der Abstand von Gebäuden zu nächststehenden Bäumen des in Osten angrenzenden Waldes das Maß von 25 m unterschreitet, sind zur Sicherung gegen Sturm- und Schnebruch verstärkte Dachstühle einzubauen. Außerdem ist vom Bauherrn gegenüber dem Eigentümer des Waldes eine rechtsgültige Haftungsausschließung abzugeben. Die Erklärung ist event. auf Wunsch des Waldesitzers dinglich abzuschließen.

8. Immissionschutz

Für jedes Bauvorhaben im "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" ist durch ein Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Prüfstelle nachzuweisen, daß in der Nachbarschaft die zulässigen Werte eingehalten werden. Die Summierung ist zu berücksichtigen.

Anlagen die einer abfallrechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigung nach BImSchG bedürfen sind im Gg nicht zugelassen. Desgleichen sind abwasserintensive Betriebe wie Wäschereien, Molkereien etc. nicht zugelassen.

9. Sonstiges

Wird die ausgewiesene Teilfläche der Fl.Nr. 661 bebaut, sind die von der Landesgewerbestelle im Vorfeld angeordneten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung).

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes Nr. 12 zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Reichenschwand wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.1.1997 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeststellen am 31.1.1997 bekanntgemacht. Reichenschwand, 31. Jan. 1997

1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB wurde vom 10.2.1997 bis 27.3.1997, vom 6.5.1998 bis 8.6.1998 und vom 27.8.1997 bis 30.9.1997 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und einem Erörterungstermin am 13.2.1997 durchgeführt. Diese Auslegungen wurden ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeststellen am 31.1.1997, 28.4.1998 und am 18.8.1997 bekanntgemacht. Reichenschwand, 28. April 1998

1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. Sep. 1997 und 23. April 1998.. aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben. Reichenschwand, 28. April 1998

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat zunächst am 17.12.1997 und dann am 24.6.1998 beschlußfähig gebilligt. Reichenschwand, 26. Juni 1998

1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 16.1.1998 bis 16.2.1998 und vom 6.7.1998 bis 3.8.1998 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindefeststellen am 8.1.1998 und am 25.6.1998 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann. Reichenschwand, 26. Juni 1998

1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat Reichenschwand hat mit Beschluß vom 17.9.1998 den Tekturplan Nr. 12 zum Bebauungsplan Nr. 5 als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Reichenschwand, 18. Sep. 1998

1. Bürgermeister

7. Der Tekturplan Nr. 12 zum Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 18.9.1998 in Rathaus der Gemeinde Reichenschwand gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Änderungsverfahrens wurde ortsüblich am 18.9.1998 bekanntgemacht. Reichenschwand, den 18. Sep. 1998

1. Bürgermeister

Der Tekturplan Nr. 12 zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Reichenschwand ist damit gemäß § 13 BauGB in Kraft getreten. Reichenschwand, den 18. Sep. 1998

1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO ARCHITEXTURBÜRO HERGENRÖDER PARTNERSCHAFT
 KOMMUNALER TIEFBAU UND VERMESSUNG ARCHITEXTUR UND STADTPLANUNG INSTANZSETZUNGSPLANUNG
 91207 LAUF A.D. PEINIZ, ROSESTR.18
 TEL. 0913/37022-0 FAX 0913/37022-50

PROJEKT: BAULEITPLANUNG GEMEINDE REICHENSCHWAND BAUGEBIET "SCHNEEWINKEL"
 Tekturplan Nr. 12

MARSTAB	1:1000	LAUF A.D. PEINIZ, 30.09.1997
PLAN-NR.	1	
BEARBEITET	vh	
GRANDNET	23.04.1998/16.09/17.08	