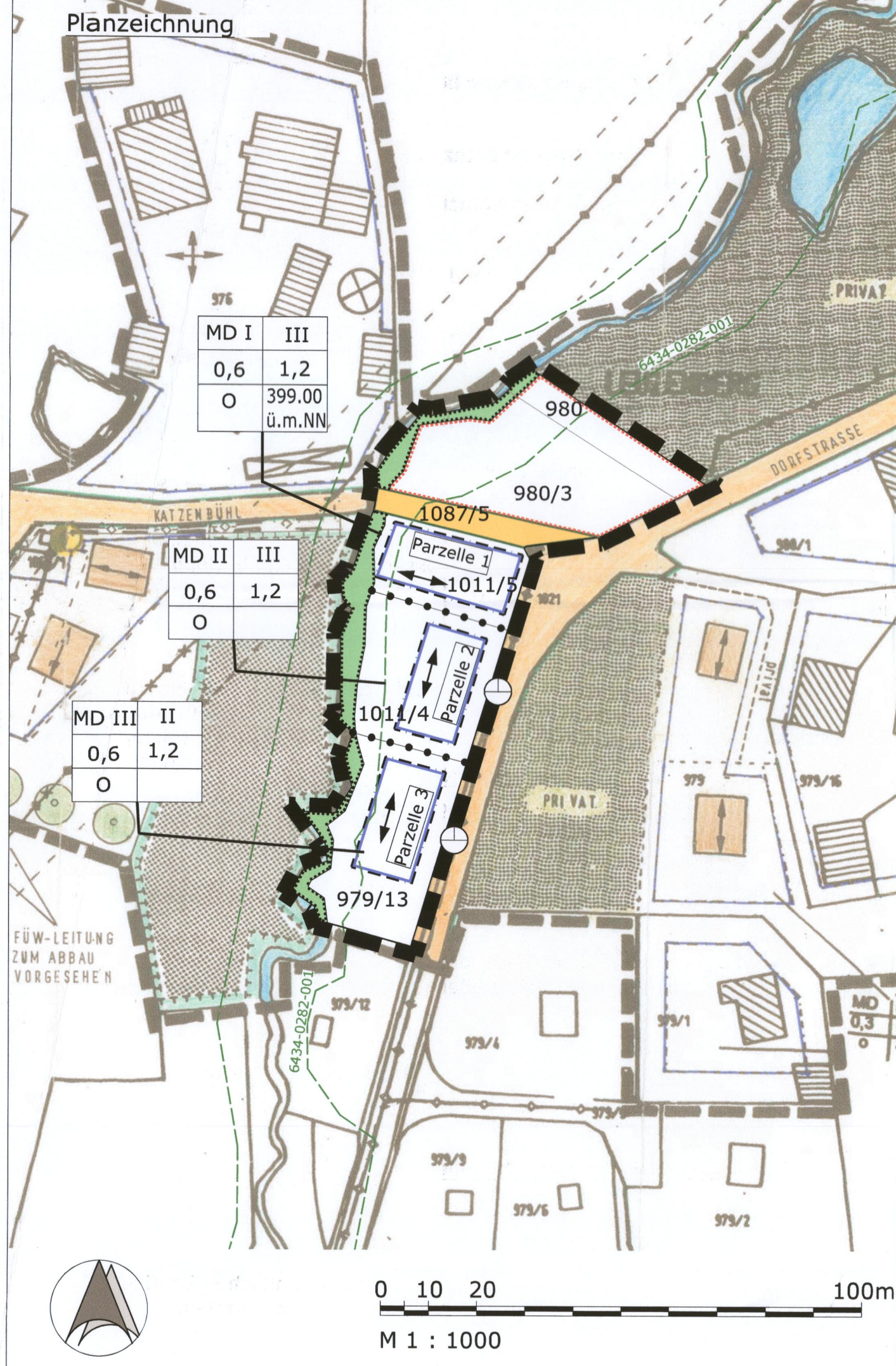




A) Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl

Bauweise, -Linien, - Grenzen, - Gestaltung

O Offene Bauweise
Baugrenze
Firstrichtung zwingend

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	max. Zahl der Geschosse
GRZ	max. GFZ
Bauweise	max. Höhe von FOK EG

⊕ Höhenbezugspunkt

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen (Hochstamm), Einzelgehölze
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstiges

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Kanal Bestand/ Planung
Wasserleitung Bestand/ Planung
Hochspannungsfreileitung Bestand
Hochspannungsfreileitung zum Abbau vorgesehen
Hochspannungserdleitung Planung
Umformerstation
Fläche mit Leitungsrechten

B) Hinweise

vorgeschlagene Baukörper
 Grundstücksgrenzen Bestand/ Planung
980/3 Flurstücksnummer
 Gebäude Bestand
 Teich
 offener Graben/Weppach
ND Naturdenkmal

nachrichtliche Übernahme

geschütztes Biotop aus amtlicher Biotopkartierung mit Nummer 6434-0282-00
Hinweis: Die dargestellten Abgrenzungen wurden unverändert aus der Biotopkartierung übernommen und geben aufgrund veralteter Datenlage zum Teil nicht mehr den tatsächlichen Bestand wieder.

Weitere Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Satzung ist "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 analog der Obergrenze für Dorfgebiete lt. § 17 BauNVO; soweit sich nicht aus Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Baugestaltung Hauptgebäude

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Für Parzellen 1 und 2 sind max. III Vollgeschosse und für die Parzelle 3 max. II Vollgeschosse zulässig. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) der baulichen Anlage der Parzelle I ist laut Nutzungsschablone auszuführen. Die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden von EG) der baulichen Anlagen der Parzellen II und III sind auf das Niveau des Bezugspunktes, laut nebenstehendem Planzeichen, der OK Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz bis 0,50 m ist zulässig.

Für die Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen ist die Wandhöhe ab FOK EG bis zu 6 m zulässig. Für Hauptkörper der Gebäude mit III Vollgeschossen darf die Wandhöhe ab FOK EG 8,60 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe bei Zwerchgiebeln mit III Vollgeschossen darf ab FOK EG bis zu 9,20 m betragen. Die Wandhöhe WH wird von Oberkante Fertigfußboden vom Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut gemessen. Für die Wohngebäude mit drei Vollgeschossen beträgt die zulässige Dachneigung 40°-45°. Eine Dachneigung 45°-55° ist für die Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Schleppgauben oder Zwerchgiebel sind zulässig. Die Dachneigung bei Zwerchgiebel darf 35° nicht überschreiten. Das Dach ist als Satteldach mit ziegelroten Dachsteinen auszuführen. Dachflächen dürfen vollständig mit Modulen zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht belegt werden. Pult- oder Flachdächer sind unzulässig.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze und Garagen sind anhand der Satzung der Gemeinde Reichenschwand über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) zu ermitteln.

Sofern die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, ist vor den Garagen und Stellplätzen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Der Stauraum zählt nicht als Stellplatz. Bei Errichtung zweier Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen. Die Traufhöhe der Garagen beträgt max. 3,00 m.

Innerhalb der dargestellten Fläche für die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Fl.Nrn. 980/3, 980 (TF)) sind Garagen und Nebengebäude mit Flach- und Pultdächern zulässig. In diesem Bereich darf die Wandhöhe für die Garagen bzw. Nebengebäude 4,2 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von OK geplantem Gelände bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut. Eine Fassadenverkleidung mit Blech ist unzulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen müssen mindestens 2 Meter von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen), sofern eine Vollversiegelung nicht aus anderweitigen gesetzlichen Grundlagen zwingend erforderlich ist.

5. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Wohngebäude sind ohne größere Vorsprünge, Rücksprünge oder Erker auszuführen. Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidung aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Fassadenverkleidung aus Holz sind insbesondere bei Nebengebäuden, Stallungen und Scheune zulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straßen sind als max. 1,00 m, innerhalb der Sichtwinkelflächen max. 0,8 m hohe Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten.

Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkungen innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder ähnliches sind unzulässig.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Breite der Erschließungsstraßen muss mindestens 4,00 m zzgl. einem beidseitigen Lichtraum von jeweils 0,25 m betragen.

Bei der Neuanlage von Erschließungsstraßen oder dem Ausbau bestehender Erschließungen sind ausreichende Wendeanlagen (3-achsiges Müllfahrzeug) vorzusehen, ggf. sind Mülltonnenstandplätze an erreichbarer Stelle einzurichten.

Die Entfernungen neu errichteter Häuser zum nächsten Hydranten im Geltungsbereich der Satzung darf 120 m nicht überschreiten. Sollte hier kein Hydrant zur Verfügung stehen, ist in der Erschließungsstraße ein Oberflurhydrant vorzusehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

8. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. Art. 5 Abs.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

8.1 offener Graben

Der Graben entlang der Hauptstraße ist als offenes Gewässer zu erhalten. Überbrückungen sind so zu gestalten, dass sich beidseitig eine Berme (Uferlinie) von 0,30 m befindet. Einengungen und Verrohrungen müssen mindestens in doppelter Bachbreite ausgeführt werden.

8.2 Vorgärten

In den privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach Gehölzliste). Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschnittene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

8.3 Ortsrandeingrünung

Um einen klar definierten Ortsrand zu schaffen sind auf den an der Grenze des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes gelegenen Grundstücken Obstbäume einheimischer Arten zu pflanzen.

Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm

Apfel: Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Berner Rose
Birne: Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge: Feilenbacher Zwetschge
Kirsche: Hedelfinger, Schneiders Späte

8.4 Gehölzarten

Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl anzustreben:

a) Großkronige Einzelbäume:
Eiche Quercus robur
Kastanie Aesculus hippocastanum
Spitzahorn Acer platanoides
Walnuss Juglans regia
Winterlinde Tilia cordata
b) Kleinbäume:
Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
c) Sträucher
Flieder Syringa vulgaris
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Heckenrose Rosa arvensis
Hundsrose Rosa canina
Kornelkirsche Cornus mas
Salweide Salix caprea
Schlehe Prunus spinosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Weißdorn Crataegus monogyna

8.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen soll durch geeignete Maßnahmen (Teiche/ Sickerschächte) zurückgehalten und versickert werden. Bei der Herstellung derartiger Anlagen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

8.6 Freiflächengestaltung, Gemeinschaftsflächen, Spielflächen

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabeplänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 8 Abs. 1, Art. 9 und 10 BayBO)

8.7 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

9. Ökokonto

Die auf der Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 1063 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemäß der Eingriffsausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG i.V. mit § 1a Abs. 3 und § 135 a Abs. 2 BauGB als Fläche für den Eingriffsausgleich auf das Ökokonto der Gemeinde eingezahlt. Auf der Fläche dürfen keine Dünger ausgebracht werden. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich. Ein 3-Meter-breiter Streifen entlang des Gehölzsaumes wird nur alle 3-5 Jahre gemäht. Die Pflege der Fläche erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der durch die Ausgleichsmaßnahmen begünstigten Eigentümer der Eingriffsgrundstücke. (entfällt)

10. Schutzabstände

10.1 Von der bestehenden Freileitung des FÜW sind die eingetragenen Schutzabstände von Bebauung freizuhalten.

10.2 Leitungsrecht

Bei der Bebauung des Flurstücks 1063 muss die überirdische FÜW-Leitung abgebaut werden. Für den Fall werden die zugunsten des FÜW bestehenden Leitungsrechte auf die westliche und nördliche Grundstücksgrenze verlegt. Der Zeitrahmen der Verlegung ist einvernehmlich mit der Gemeinde zu fixieren. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher.

11. Immissionschutz

Die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen (Lärm, Geruch) sind im Rahmen der Ortsüblichkeit hinzunehmen.

12. Sonstiges

Die Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind im vorliegenden Entwurfsstand farbig markiert. Diese beziehen sich auf den Geltungsbereich der Änderung.

Alle übrigen Festsetzungen gelten sowohl im Geltungsbereich als auch außerhalb unverändert weiter.

C) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2021 bis 23.07.2021 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinde Reichenschwand hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2021 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 2 in der Fassung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

Reichenschwand, den 13. Aug. 2021

1. Bürgermeister Manfred Schmidt



5. Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplan mit Deckblatt 2 besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit 21 Seiten. Ausgefertigt:

Reichenschwand, den 13. Aug. 2021

1. Bürgermeister Manfred Schmidt



6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 2 wurde am 13. Aug. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des 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. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Reichenschwand, den 13. Aug. 2021

1. Bürgermeister Manfred Schmidt



Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den 05.08.2021

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2

Nr. 9 "Leuzenberg"

Gemeinde Reichenschwand

Nürnberg Straße 20, 91244 Reichenschwand
Landkreis Nürnberger Land



Entwurf: 25.03.2021
Endfassung: 29.07.2021

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49 (0)9361/1047-0
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de