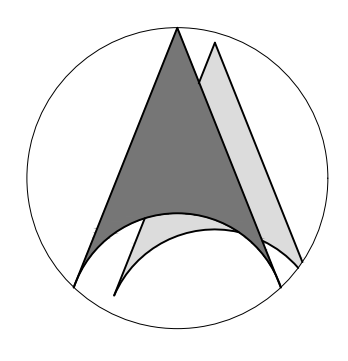


Planung, M 1:500



Übersicht, M 1:5000



- B Festsetzungen**
- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (Feuerwehr) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.3 Die maximale zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.
 - 2.4 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- 3. Bauvorgaben, Abstandsflächen, Bauweise**
- 3.1 Bauvorgabe
 - 3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
 - 3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
 - 3.4 Soweit der Abstand von Gebäuden zu nächststehenden Bäumen des im Osten angrenzenden Waldes das Maß von 25 m unterschreitet, sind zur Sicherung gegen Sturm- und Schneebruch verstärkte Dachstühle einzubauen. Außerdem ist vom Bauherren gegenüber dem Eigentümer des Waldes eine rechtsgültige Haftungsausschlussklärung abzugeben. Die Erklärung ist eventuell auf Wunsch des Waldbesitzers dinglich abzusichern.
- 4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen**
- 4.1 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
 - 4.2 Dachform und Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind ebenfalls zulässig.
 - 4.3 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bauvorgaben errichtet werden.
 - 4.4 Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Zwischen Toranlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ebenfalls ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden.
 - 4.5 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen), es sei denn, dies wäre aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.
 - 4.6 Es gilt die örtlich Stellplatzsatzung bzw. die entsprechenden Regelungen lt. GoStellV.
- 5. Baugestaltung, Werbeanlagen**
- 5.1 Dach
 - 5.2 Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist zulässig. Sie dient jedoch in der gewählten Darstellung der möglichst optimierten Ausnutzung von Sonnenenergie

- Dachart:** Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Waln-, Flach- oder Putzdächer, bei Hallen auch als Sheddach. Dachdeckung: Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Platte, Farbe grau-schwarz, naturrot bis beigebrun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind zulässig. Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ausdrücklich erwünscht. Ebenso zulässig sind Folien und Blechdächer, diese allerdings nur in beschichteter Form.
- Dachaufbauten:** Generell ist jegliche Art von Dachaufbauten unzulässig. Dachaufbauten, die für Gebäudetechnik etc. notwendig sind, sind jedoch zulässig, sofern sie sich in Art und Größe dem Gebäude unterordnen. Zudem sind zulässig bei:
- Gebäude E + 1: deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind dabei freizuhalten.
 - Gebäude E + D: Dachgauben, Ständergiebel, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind nur bis max. 2/3 der Dachfläche zulässig. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind von jeglichen Dachaufbauten freizuhalten.
- Nutzung von Solarenergie:** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkung auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständerung und nur parallel zur Dach- bzw. Wandhaut zulässig.
- 5.2 Fassaden**
- Äußere Gestaltung der Gebäude als Lochfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetallfassaden. Der Außenputz ist als Glat- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten. Holzverkleidungen als gestaltendes Element sind zulässig.
- 5.3 Höhenlage**
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über dem Urgelände lt. Darstellung der Höhenschichtlinien angeordnet werden. Dem Bauantrag ist ein entsprechender aussagekräftiger Schnitt beizulegen.
- 5.4 Gebäudehöhen**
- Die Wandhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt die Differenz zwischen dem Urgelände lt. Darstellung der Höhenschichtlinien und dem gedachten Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m ab Urgelände festgesetzt. Bei Flachdachbauten gilt die maximale Wandhöhe von 6,50 m auch als Firsthöhe. Betrieblich bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsmaschinenraum), soweit sie in der Gesamtanlage untergeordnet bleiben, dürfen die zulässigen Höhen in beschränktem Maße überschreiten.
- 5.5 Werbeanlagen:** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1 m² betragen. Die Errichtung von einem Fahnenmasten oder Werbepylonen mit einer Gesamthöhe von max. 4,50 m ist zulässig. Elektrische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1 Im Zuge der Baugebieterschließung werden keine öffentlichen Verkehrsflächen neu geschaffen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt direkt über die Nürnberger Straße.
 - 6.2 Die Grundstückszufahrt ist im gekennzeichneten Einfahrtbereich anzuordnen. Weitere Zufahrten an anderer Stelle sind nicht zulässig.

- 7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**
- 7.1 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 7.2 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- 8. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**
- 8.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume auf privaten Flächen (je 500 m² nutzbarer Fläche mind. 1 Baum, zusätzlich zum Baumenteil in zu pflanzender Hecke). Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste, ebenfalls zulässig alte regionale Obstsorten. Innerhalb der Parzelle nicht standortgebunden.
 - 8.2 zu pflanzende Hecke, mindestens 2-reihig. Je 20 m Heckenlänge mindestens ein Baum. Pflanzen lt. unten stehender Artenliste. Die Hecke ist dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten.
 - 8.3 Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Schattengärten sind nicht zulässig.
 - 8.4 Artenliste:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Walnuss		
Juglans regia			
 - Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		
- Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3w., m.B., 14-16 cm, Stammumfang zu pflanzen.
- Sträucher:** Hartriegel, Hundsröse, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, w. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball
- Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfalligen Wirts-pflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
- 8.5 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig).
- 8.6 Pflege / Unterhalt: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 8.7 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige auf Grund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in der Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- 8.8 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (s. LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")
- 8.9 Maßnahmen zum Ausgleich: Durch die vorliegende Planung eines Baugebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die genaue Ermittlung ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Die dort beschriebenen Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen.

- 9. Einfriedungen**
- 9.1 Als Einfriedungen zum Straßenrand sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Mauern Beton oder Naturstein mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Ausdrücklich nicht zulässig ist hier die Einfriedung des Grundstücks mit Drahtschotterkörben (Gabionen). Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind generell Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - 9.2 Zaunsockel sind nur entlang der Nürnberger Straße und bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig.
- 10. Gestaltung des Geländes**
- 10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - 10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 120 cm sind zulässig.
- 11. Oberflächenwasser**
- 11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
 - 11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
 - 11.3 Auf Grund der leichten Hanglage des Planungsgebietes könnte wild abfließendes Wasser bei Starkregeneignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
 - 11.4 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie die Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- 12. Bodendenkmalpflege**
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 7 und 8 DSchG). Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- C Hinweise durch Planzeichen / nachrichtliche Übername**
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - bestehende Flurstücksnummer
 - Höhenschichtlinien
 - mögliche Bebauung / Gestaltungsvorschlag

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: Juli 2017

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Reichenschwand hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Reichenschwand, den
-
- Bürgermeister Bruno Schmidt
-
- Bürgermeister Bruno Schmidt
-
- Bürgermeister Bruno Schmidt
-
- Bürgermeister Bruno Schmidt
-
- Für die Planung
-
- NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Gemeinde Reichenschwand

Nürnberger Straße 20, 91244 Reichenschwand
Landkreis Nürnberger Land

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 13

"An der Nürnberger Straße"



Vorentwurf: 01.02.2018
Entwurf:
Erfassung:

