

Bebauungsplan Nr. 12 "Hinterer Sauergaßacker"

Gemeinde Reichenschwand - Landkreis Nürnberger Land



ZEICHENERKLÄRUNG

--- Geltungsbereichsgrenze

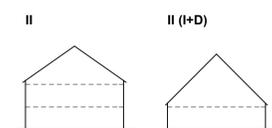
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II / II (+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl
 max. 4 WE max. Anzahl der Wohneinheiten für Einzel- und Doppelhäuser

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

O offene Bauweise
 PD Pultdach
 SD Satteldach
 WD Walmdach

GEBÄUDEQUERSCHNITTE



Vollgeschosse: II oder II (+D) als Vollgeschoss
 Dachneigung: 16° - 48° Sattel-, Walmdach
 7° - 18° Pultdach
 Kniestock: max. 0,625m
 Traufhöhe: max. 6,50m i. M.
 Firsthöhe: max. 9,00m i. M.

VERKEHRSLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
 verbindlicher Querschnitt in m

GRÜNORDNUNG

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche = keine Bebauung
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 anzupflanzende Bäume
 wechsellasige Mulde

HINWEISE

○ Grundstücksgrenzen
 1056/13 Flurstücknummern
 - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Neubaugrundstücksnummer

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

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planfestgesetzten Werte der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,8.

Es sind max. 4 Wohneinheiten (WE) für ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

2. Bauweise

Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird die offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

3. 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 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.

4. Garagen / Grundstückszufahrten

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 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.

5. Baugestaltung

5.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II oder II (+D)) zulässig.

5.2 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zugelassen.

5.3 Sattel- und Walmdachneigungen sind von minimal 16° bis maximal 48° zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung von 7° bis 18°.

5.4 Kniestöcke sind bis 62,5 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

5.5 Gauben sind nur bei Sattel- oder Walmdächern ab 35° Dachneigung zugelassen. Die Gaubenbreite darf bei Gebäuden II nicht breiter sein als 1/2 der Traufhöhe, bei Gebäuden I+D nicht breiter als 1/3 der Traufhöhe.

5.6 Es gilt die max. Traufhöhe von 6,50 m i.M. und die max. Firsthöhe von 9,00 m i.M. bei 2 Vollgeschossen.

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

6. Immissionsschutz / Erschütterungsschutz

Bei jedem Wohngebäude (Wohnung) ist der gutachtliche Nachweis durch eine anerkannte Fachstelle gemäß §29b BImSchG zu erbringen, dass die Bestimmungen der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern - und ggf. weitere Normen eingehalten werden. Hinsichtlich Erschütterungsschutz ist der Nachweis im Einwirkungsbereich zu erbringen, dass die zulässigen Erschütterungswerte der DIN 4150 Teil 2 eingehalten werden, bzw. wie diese eingehalten werden können. Abschließend hat der Fachgutachter zu bestätigen, dass "gesunde Wohnverhältnisse" i. S. d. §34 BauGB gewahrt werden.

Hinweise

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und der gleichen, 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.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, "Hinterer Sauergaßacker" wurde gemäß § 2, Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB mit Beschluss der Gemeinde Reichenschwand vom 15.03.2018 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 04.04.2018 bekanntgemacht.

Reichenschwand,

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat Reichenschwand am 15.03.2018 i.d.F.v. vom 15.03.2018 beschlussfähig gebilligt.

Reichenschwand,

1. Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zum Planentwurf vom 15.03.2018 mit Schreiben vom 03.04.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme erneut abzugeben.

Reichenschwand,

1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 i.d.F.v. 15.03.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 04.04.2018 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Reichenschwand,

1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat von Reichenschwand hat mit Beschluss vom 07.06.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Reichenschwand,

1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 12, "Hinterer Sauergaßacker" ist damit gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Reichenschwand,

1. Bürgermeister

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER PARTNERSCHAFT 91207 LAUF AN DER PEGNITZ, ROSENSTR.18 09123 / 9702-0 FAX: 09123 / 9702-50 E-MAIL: iab.herg@au-net.de		KOMMUNALER TIEFBAU UND VERMESSUNG INSTANZSETZUNGSPLANUNG
PROJEKT BAULEITPLANUNG GEMEINDE REICHENSCHWAND BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 "HINTERER SAUERGAßACKER"		
SATZUNGSFASSUNG		
MASSTAB	1 : 1000	
STAND	15.03.2018 / 07.06.2018	
BEARBEITET	VH / AB	
GEÄNDERT		