

- A) Planzeichen für die Festsetzungen:**
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - I+Dg** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst.a BBauG - §§ 16.u.17 BauNVO)
1 Vollgeschoss mit Dachgeschoß - Dachneigung 40 - 50 Grad
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze - Dachneigung 30 - 40 Grad
 - GRZ 0.4** Grundflächenzahl
 - GFZ 0.8** Geschosflächenzahl
 - Bauweise** § 9, Abs.1 Nr.1 Buchstabe b (BBauG) u. §§ 22 u.23 (BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie**
 - Baugrenze**
 - SD** Satteldach
 - Firstrichtung**
 - Straßenverkehrsflächen** (§ 9, Abs.1, Nr.3 BBauG)
 - A-** Fahrbahn - Wege - Gehsteige = mit Straßenbezeichnung
 - Parkbucht**
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
 - Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen**
 - Sichtdreiecke**
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.5 u.7 BBauG)
 - Trafostation**
 - Abwasserkanal mit Schacht**
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen sowie damit verbundene Nebengebäude** (§ 9, Abs.1, Nr.1, Buchstabe e u.Nr.12 BBauG)
- B) Planzeichen für die Hinweise:**
- Vorhandene Wohngebäude, bzw. Betriebs- und Nebengebäude
 - Geplante Wohngebäude, Garagen und die damit verbundenen sonstigen Nebengebäude (Vorschlag)
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksteilung (Vorschlag)
 - Ortstafel
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Hembach - Werkkanal
 - Grundstücks - Flurnummer

AUFGESTELLT: ROTH, 19.02.1976
 GEÄNDERT: ROTH, 13.04.1977
 GEÄNDERT: ROTH, 11.10.1977
FRIEDRICH MAYER
 ARCHITECTUR
 8542 ROTH b. Nbg. 09171(2837)

- Grünflächen** (§ 9, Abs.1, Nr.8 BBauG)
- Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Bäume zu erhalten - siehe Satzung § 5g
 - Bäume zu pflanzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung) innerhalb des Baugebietes (§16, Abs.4 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs.5 BBauG)

- B) Planzeichen für die Hinweise:**
- Vorhandene Wohngebäude, bzw. Betriebs- und Nebengebäude
 - Geplante Wohngebäude, Garagen und die damit verbundenen sonstigen Nebengebäude (Vorschlag)
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksteilung (Vorschlag)
 - Ortstafel
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Hembach - Werkkanal
 - Grundstücks - Flurnummer

SATZUNG

Die Marktgemeinde Schwand/Nbg. beschließt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I.S.361) und des Art.107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.08.1969 (GVBl.S.179) den

§ 1 Geltungsbereich:
 Für das Gebiet gilt das von Architekt Friedrich Mayer, Roth b.Nbg. am 19.02.1976 ausgearbeitete u.am 13.04.1977 geänderte Planblatt, das zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr.5 der Marktgemeinde Schwand/Nbg. bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung:
 Es handelt sich um eine Erweiterung des Dorfgebietes (MD) im Sinne des § 5 der BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl.I.S.1237) ber.am 20.12.1968 (BGBl.I.S.11 1969).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung:
 Als höchstzulässige Maße der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan eingetragenen GRZ und GFZ-Werte, soweit sich nicht im Einzelfalle aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschoszahlen und Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise:

a) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Kleingaragen und die damit verbundenen sonstigen Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen selbst dann zulässig sind, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.

b) Die Sockelhöhe von vorhandenem Gelände bis Erdgeschoßfußboden O.K. wird für alle Gebäude mit maximal 0,75 m festgesetzt.

c) Satteldächer auf allen Hauptgebäuden. Die Dachneigungen bei allen Gebäuden mit der Geschoszahl I + Dg betragen nicht unter 40 Grad und nicht über 50 Grad. Kniestockhöhe ab Erdgeschoßdecke bis Dachanfallpunkt maximal 0,40 m. Der Dachgeschoßbau mit abgeschlossenen Wohnungen ist möglich. Die Dachneigungen bei allen Gebäuden mit der Geschoszahl II betragen nicht unter 30 Grad und nicht über 40 Grad. Der Ausbau von Einzelräumen im Dachraum, soweit die BayBO es zuläßt ist möglich. Für Garagen und die damit verbundenen sonstigen Nebengebäude betragen die Dachneigungen maximal 10 Grad, sofern diese nicht mit dem Hauptgebäude überdacht werden.

d) Garagen sind möglichst nahe an den Verkehrsflächen zu errichten. Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenbaugrenze bzw.-baulinie muß in der Regel mindestens 5 m betragen. Ein geringer Stauraum ist nur in verkehrsgünstiger Lage zu gestatten. Kleingaragen können an der einen als auch an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.

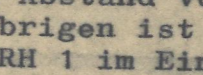
e) Als Bedachungsmaterial werden zugelassen für Hauptgebäude: Biber- schwanziegel, Falzpfannen, naturrot im Fleckton. Für Garagen: Rotbraunes Welleternit und alle neuzeitlichen Flachdachbahnen in Bitumen und Kunststoffen, oder bei Garagen in Verbindung mit Hauptgebäuden mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie Hauptgebäude.

- § 5 Verschiedenes:**
- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 (BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und sie seiner Eigenart nicht widersprechen.
- b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Anlagen im Sinne des § 23, Abs.5 der BauNVO nicht zugelassen werden, mit der Ausnahme solcher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- c) Grundstückseinfriedungen zur Straße in Holz (gekreuzter Jägerzaun oder senkrechter Lattenzaun) nicht über 1,25 m hoch einschl. Einfriedungssockel über Gehsteige bzw. Straßenoberkante. Einfriedungen sind dem Gelände bzw. dem Straßengefälle anzupassen. (Keine waagrecht und senkrechten Abstufungen!) Pfeiler nur für Tore und Türen. Sockel und Pfeiler in Beton, gewaschen oder Sichtbeton oder verputztes Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk. Die sich aus den festgesetzten Sichtdreiecken ergebenden zusätzlichen Beschränkungen bleiben unberührt. Maschendrahtzaun an seitlichen und rückwertigen Grundstücksgrenzen.
- d) Die Abstandsfläche von Mitte Kreisstraße - RH 1 - bis südlicher Baugrenze ist mit einer Tiefe von 18.00 m einzuhalten.
- e) Von den Baugrundstücken entlang der Kreisstraße RH - 1 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) dürfen Zufahrten und Zugänge weder angelegt, noch unterhalten werden. Zu diesem Zweck sind sie öffnungsfähig (ohne Tür und Tor) einzufrieden, sobald sie bezugsfertig bebaut sind. Einfriedungen in dem genannten Bereich müssen einen Abstand von 5,00 m ab befestigten Straßenrand erhalten. Im Übrigen ist für Grundstückseinfriedungen entlang der Kreisstraße RH 1 im Einzelfall die Zustimmung des Sachgebietes 1/5 Tiefbau des Landratsamtes erforderlich.
- f) Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke an der Kreisstraße RH - 1 dürfen auf den Baugrundstücken keine Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Haufen und Sonstiges angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1.00 m über der Fahrbahn erreichen.
- g) Der vorhandene alte Baumbestand beiderseits des Hembach-Werkkanals muß erhalten bleiben.

§ 6 Inkrafttreten:
 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

⊕ Eine Ausnahme bildet die Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nr.139 und 140 unmittelbar vor der Ortsdurchfahrtsgrenze.


Marktgemeinde Schwand/Nbg., den 30.6.1977

(Siegel)  1. Bürgermeister


BEBAUUNGSPLAN NR.5
MARKTGEMEINDE SCHWAND b.Nbg
 (NÖRDLICH DER KREISSTRASSE RH-1)

C) Vermerke:


a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 15.7.77 bis 16.8.77 in Schwand/Nbg. öffentlich ausgelegt.

Marktgemeinde Schwand/Nbg., den 30.6.77 (Siegel)  1. Bürgermeister

b) Die Marktgemeinde Schwand/Nbg. hat mit Beschluß des Markt-Gemeinderates vom 23.6.78 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Schwand/Nbg., den 30.6.1978 (Siegel)  1. Bürgermeister

c) Die Regierung von Mittelfranken/Das Landratsamt Schwabach hat den Bebauungsplan mit Entschließung/Verfügung vom 16.07.1979 Nr. 171-143/76 Kalkal gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 - GVBl. S. 194) genehmigt.

Schwand/Nbg., den 14. Febr. 1979 (Siegel)  1. Bürgermeister

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom _____ bis _____ in Schwand/Nbg. gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am _____ ortsüblich durch _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Marktgemeinde Schwand/Nbg., den _____ (Siegel) _____ 1. Bürgermeister