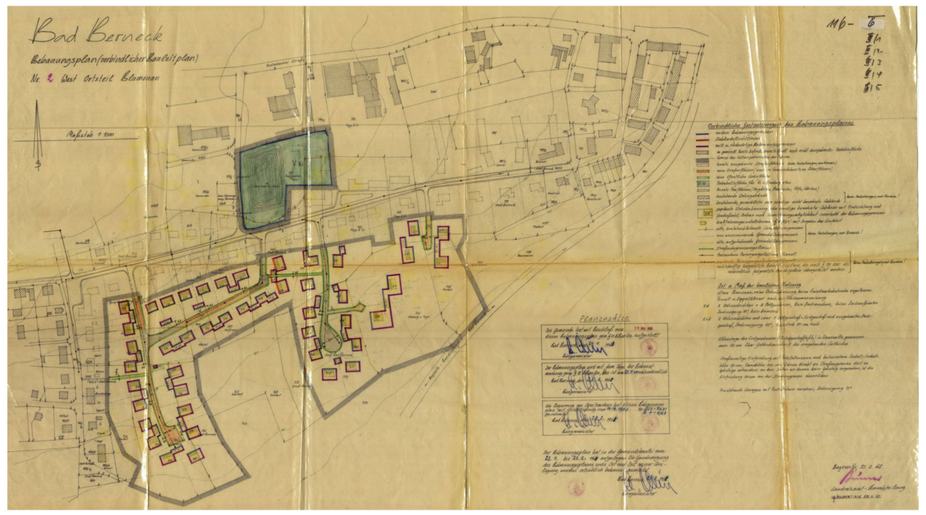
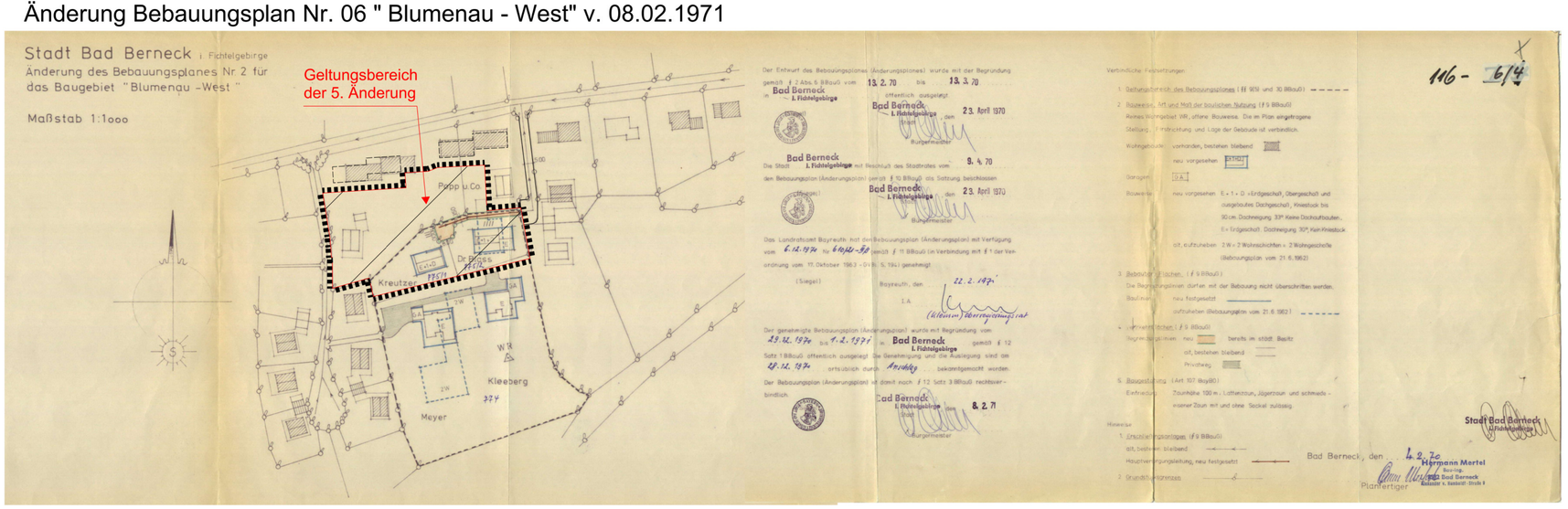
URPLAN - Bebauungsplan Nr. 06 " Blumenau - West"



Änderung Bebauungsplan Nr. 06 " Blumenau - West" v. 08.02.1971



LUFTBILD

Verbindliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 u.a., der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN
VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Änderungsbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO)
sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

III — Zahl der Vollgeschosse ; III

o — offene Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO;
§19 BauNVO (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausnmaß können zugelassen werden.

0,8 — Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche, Privat - Vorschlag
Stellplätze+ Einfahrten, Privat - Vorschlag,
je WE sind 2,0 Stellplätze vorzuweisen

Grünfläche, privat - Vorschlag

Gebäude als Bebauungsvorschlag;
Firstrichtung auch um 90° gedreht zulässig,
jedoch muss sich der Firstverlauf über die lange Gebäudeseite erfolgen

SD; Kniestock; Dachneigung

Hauptgebäude:
Dachformen und Dacheneigung
Satteldach Kniestock 0-1,00m; DN 30-42°
Dachaufbauten bis zu einer Breite von 4,50m sind zulässig, sie müssen geordnet auf der Dachfläche plaziert werden und einen Mindestabstand von 1,50m zum Ortgang (Dachrand) einhalten.

Nebengebäude/Garagen:
Dachformen und Dacheneigung
Satteldach, kein Kniestock außer
im Geltungsbereich 3 (Bestand):
ist ein Kniestock von 1,10m zulässig
DN 30-42°
Flachdach zulässig; auch als Gründach
Dacheindeckungen sind dem Hauptgebäude farblich anzupassen.

Dacheindeckung in roten, grauen und anthrazitfarbigen Betondachsteinen oder Ziegeln.

Solarmodule und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

Höhenfestlegung Hauptgebäude:
Die Wandhöhe an der Traufe (Maß von OK neues Gelände bis Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut darf 7,50m nicht überschreiten)
siehe Schnitt

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze
Nebengebäude, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayrischer Bauordnung errichtet werden.

Vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche
ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Bei Einfahrten und Sichtwinkeln sind von Zäune, Sträucher und Anpflanzungen über 1,0m ü. der Fahrbahn gemessen unzulässig.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Putzfassaden und Holzverkleidung als Fassade in waagerechter und senkrechter Art sind zulässig.
Grelle Farbgestaltung ist unzulässig.

Einfriedungen
Zulässig sind sockellose Holz- oder Metallzäunen mit einer max. Höhe von 1,2m.
Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

Abgrabungen / Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Nachbargrenze flach zu verziehen.

Verminderung der Versiegelung
Es wird empfohlen die Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Bodenfunde und Denkmalschutz
Vor- und frühgeschichtliche Funde als auch mittelaltliche Funde die bei den Bauarbeiten vorgefunden werden sind nach dem Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayRS IV S. 354) zu melden.

Erschließung:
Die Grundstücke liegen alle an öffentlichen Verkehrsflächen, Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.
Die Grundstücke sind somit erschlossen.

Abwasser:
Die Ableitung sämtlicher Abwässer hat in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Carl-Thiesen-Straße zu erfolgen.

Regenwasser, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverwendung:
Das Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Soweit eine schadlose Ableitung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich ist (z. B. Versickerung) kann diese auf dem Grundstück erfolgen. Auf den Grundstücken wird empfohlen zur Speicherung bzw. Nutzung des Regenwassers eine Zisterne vorzusehen. Es wird empfohlen diese als Gartenwasser zu nutzen.

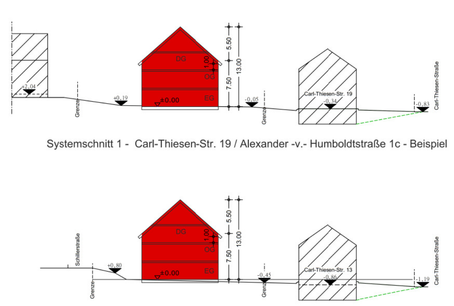
Schmutzwasser:
Schmutzwasser, bestehend aus häuslichen Abwasser sind dem öffentlichen Schutzwasserkanal zuzuführen.
Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung in die zentrale Kläranlage geführt. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

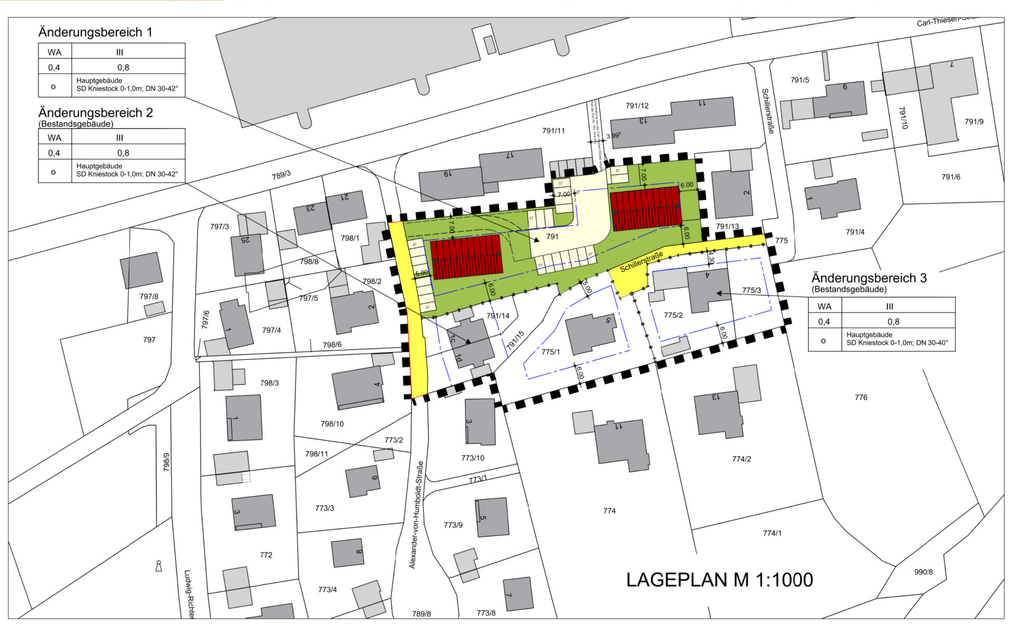
Löschwasser:
Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Bad Berneck i. Fichtelgebirge gewährleistet werden, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Berneck im derzeit vorhandenen Umfang ermöglicht.
Sofern das Bauvorhaben eine größere Löschwassermenge erforderlich wäre, obliegt es dem Bauherren in eigener Verantwortung dies durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter) vorzuhaltenund auf eigene Kosten überprüfen zu lassen.

Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayrische Bauordnung.

Die Änderungen in den Geltungsbereichen ersetzen den Bebauungsplan Nr. 06 "Blumenau - West" in geänderten Punkten, ansonsten ist der Bebauungsplan Nr. 06 "Blumenau - West" weiterhin gültig.

SYSTEMSCHNITTE M 1:200





A) Begründung:

Begründung zur vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 06 "Blumenau - West" Flur-Nr. 775/1, 775/2, 775/3, 791, 791/14 und 791/15
Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Blumenau-West" in der Änderungsfassung vom 08.02.1971 verfolgt die Stadt Bad Berneck i. Fichtelgebirge folgende Ziele:
Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der Stadt, für den Bereich des gewachsenen Wohngebietes im Bereich der Blumenau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bereits teilweise überplanten Bereiches durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere auf dem Flurstück Nr. 791 (Gmkg. Bad Berneck) zu schaffen, so dass das Baugrundstück durch eine Bebauung baulich optimal ausgenutzt werden kann. Mit den Änderungen der ursprünglich eng gefassten Baugrenzen und den Änderungen der Festsetzungen soll eine entsprechende Nachverdichtung, sowie eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Es wurde dabei berücksichtigt, dass sich die mögliche Bebauung in Geschossigkeit und Bauform in die Umgebung einfügt.

B) Umweltbericht:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine geänderten Auswirkungen für die Umwelt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 BauGB werden nicht berührt. Die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes wird insofern nicht erforderlich.

Darüber hinaus erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und damit entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

C) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Berneck im Fichtelgebirge hatgem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 05.12.2019 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 "Blumenau - West" beschlossen. Dies umfasst die Grundstücke 775/1, 775/2, 775/3, 791, 791/14 und 791/15; Gemarkung Bad Berneck.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 "Blumenau - West" mit Begründung in der Fassung vom 05.12.2019 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis einschließlich .....2019 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. §13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Berneck i. Fichtelgebirge hat mit dem Beschluss des Bauausschusses vom ..... die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 "Blumenau - West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....beschlossen.

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 " Blumenau - West" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bad Berneck im Fichtelgebirge, den ..... (Siegel)
Jürgen Zinnert
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am .....

Bad Berneck im Fichtelgebirge, den ..... (Siegel)
Jürgen Zinnert
Erster Bürgermeister

BAUVORHABEN:

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 06 "BLUMENAU - WEST"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB
FLUR-NR. 775/1, 775/2, 775/3, 791, 791/14 und 791/15
GEM. BAD BERNECK

ENTWURF vom 05.12.2019

LAGEPLAN M 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN, URPLAN,
URPLAN, ÄNDERUNG v. 08.02.1971,
BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

ENTWURFSVERFASSER:
Stadt Bad Berneck
i. Fichtelgebirge
Bahnhofstraße 77
95460 Bad Berneck

H/B = 594 / 1113 (0.66m²)