

Anlage

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT BÄRNAU ÜBER DAS GEBIET
"AM GAISBERG" - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

V e r f a h r e n s w e g

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	08. April 1981
Beschluß der Gemeinde über die erneute Billigung des Bebauungsplanes	12. April 1984
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften, Begründung	29. März 1983 bis 29. April 1983
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG in Verbindung mit der VO über Fest- setzung im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (Bay. GVBl S. 161) und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO.	13. Dezember 1984
Aufhebung dieses Beschlusses und erneute Billigung	11. April 1985
Erneute Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG	06.05.1985 bis 05.06.1985
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung	17. Juli 1985
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Tirschenreuth	Az. 10/13-313-Schä vom 22.08.1985
Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeit des Anschlages an der Gemeindetafel	10.09.1985 bis 01.10.1985

Anlage

Beschluß der Gemeinde über die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB	13. September 1990
Billigung	15. November 1990
Öffentliche Auslegung	02.11.1990 bis 03.12.1990
Satzungsbeschluß	13. Dezember 1990
Vorlage an das Landratsamt	13. Februar 1991
Beschluß der Gemeinde über die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB	21. März 1991
Öffentliche Auslegung	23.05.1991 bis 24.06.1991
Satzungsbeschluß	12.09.1991
Beschluß der Gemeinde über die Änderung des Bebauungsplanes	16.01.1992 und 14.05.1992
Billigung	13.02.1992 und 11.06.1992
Öffentliche Auslegung	29.06.1992 bis 31.07.1992
Satzungsbeschluß	10.09.1992
Bekanntmachung der Änderungssatzung	09.12.1992

Planung:

Max Franz, Dipl.Ing.(FH)
Planer Str. 3
8593 Tirschenreuth

Tirschenreuth, im August 1981

MAX FRANZ
DIPL. ING. (FH)
PLANER STR. 3
8593 TIRSCHENREUTH



Geändert:

Tirschenreuth, im Juli 1982

Ergänzt:

Tirschenreuth, im November 1983

Tirschenreuth, im Januar 1984

Tirschenreuth, im Februar 1984

Tirschenreuth, im April 1985

Geändert:

Tirschenreuth, im Oktober 1990

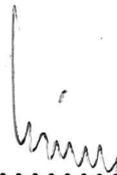
Tirschenreuth, im April 1991

Tirschenreuth, im Dez. 1991

Tirschenreuth, im Feb. 1992

Tirschenreuth, im Mai 1992

Stadt Bärnau, **Mai 1992**



Stich
1. Bürgermeister

Begründung

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan fehlt.
Er ist derzeit in Arbeit. Trotz frühzeitiger Auftragserteilung an das Flurbereinigungsamt Bamberg wird das Flächennutzungsplan-aufstellungsverfahren frühestens in der 1. Hälfte des Jahres 1983 beginnen.

Die Änderung, insbesondere die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Bärnau "Am Gaisberg", in Kraft getreten ab 16.02.1970, ist aus folgenden Gründen dringend erforderlich:

- a) Geeignete Baugrundstücke stehen nicht ausreichend zur Verfügung.
- b) Die Bautätigkeit ist ohne den vorgezogenen Bebauungsplan praktisch lahm gelegt.
- c) Für die grenznahe und infrastrukturschwache Gemeinde besteht die große Gefahr, daß Bauwillige abwandern, wenn nicht entsprechende Bauplätze angeboten werden können.
- d) Ein Abwarten des Flächennutzungsplanes führt für die Gemeinde zu einem unvermeidbaren Schaden.
- e) Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
- f) Das Baugebiet liegt hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung günstig und ist vorhanden.

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n f ü r a l l g e - m e i n e s W o h n g e b i e t

1. Nutzungsart

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Bau-nutzungsverordnung (BayNVO) vom 15.09.1977 (BGBl S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich.

Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm. Bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 40 ° sind Dachgauben zulässig. Als Einzelgauben mit max. 1,50 m² Ansichtsfläche oder Gaubenbänder im inneren Drittel der Gebäude mit anteiliger Höhe von max. 1,30 m.

Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden.

Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ " E + D " 4,25 m und bei den Typen " E + 1 " 6,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Die Unterkellerung der Nebengebäude ist zulässig.

4. Außenwerbung

Mit den Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

An der Südseite der Bauparzellen Nr. 32 einschließlich Nr. 41, ist ein ca. 4 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und hochstämmigen Bäumen anzulegen.

8. Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze- haben bei erdgeschossigen Gebäuden und Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mindestens 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n f ü r M i s c h - g e b i e t

1. Nutzungsart

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen

1. Nutzungsart (Fortsetzung)

nicht wesentlich stören. Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigung für die dortigen Bewohner entsteht. Der aquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Mischgebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben:

Z	(Zahl der Vollgeschosse)	=	2
GRZ	(Grundflächenzahl)	=	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	=	0,8

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den in § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Werten.

2. Gebäudeform

a) Wohn-Bürogebäude und Betriebsgebäude

Die Firstrichtungen für Wohn- und Bürogebäude sind wie im Bebauungsplan festgelegt, anzuordnen und die Gebäude an die straßenseitige Baugrenze zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 50 cm. Satteldach mit Dachneigung. Dachneigung siehe Regelbeispiel. Dachgauben sind möglich; siehe Bebauungsvorschriften allgemeines Wohngebiet, Hauptgebäude. Dachdeckung: Biberschwanzdach rot. Dachüberstände an der Traufe max. 30 cm und am Ortgang max. 15 cm. Außenputz: Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude. Die Unterkellerung ist zulässig.

3. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4. Einfriedungen

Wie "Allgem. Wohngebiet".

5. Freileitungen

Wie "Allgem. Wohngebiet".

6. Abstandsflächen

Wie "Allgem. Wohngebiet".

7. Erschließungskosten für das Erweiterungsgebiet

Wasserversorgung	660 lfd. á	100.--DM =	66.000.-- DM
Kanalisation	660 lfd. á	200.--DM =	132.000.-- DM
Stromanschluß-Straßenbeleucht.	660 lfd. á	75.--DM =	49.500.-- DM
Straßenbaukosten	5.750 m ² á	85.--DM =	488.750.-- DM
			<hr/>
Gesamter Erschließungsaufwand geschätzt:			736.250.-- DM