

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS BAUGEBIET „GEMEINDEÄCKER“
IM ORTSTEIL SCHWARZENBACH
1. ÄNDERUNG**

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung mit

- A Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen
(Ergänzungen)
- B Textliche Festsetzungen
(Ergänzungen)
- C Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen
der Bayer. Flurkarte (Grundkarte)
(Ergänzungen)

Regelbeispiele Gebäude M 1 : 200 (Wohngebäude mit versetzten Pultdächern)

2. Begründung der Bebauungsplan-Änderung

Aufgestellt:

Regensburg, den 13. Mai 2004

Planfertiger:

Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt
Chamer Str. 12a

93057 Regensburg

Tel.: 0941/66884

Fax.: 0941/68494

Änderungsbeschluss: 13.05.2004

Satzungsbeschluss: 08.07.2004

Ausgefertigt: 09.07.2004

Bekannt gemacht: 12.07.2004

STADT **BÄRNAU**
LANDKREIS **TIRSCHENREUTH**
REG. BEZIRK **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS BAUGEBIET „GEMEINDEÄCKER“
IM ORTSTEIL SCHWARZENBACH
1. ÄNDERUNG**

Die Stadt Bärnau erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als

SATZUNG

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS BAUGEBIET „GEMEINDEÄCKER“
IM ORTSTEIL SCHWARZENBACH
1. ÄNDERUNG**

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Juli 2001 werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern in höchstens einer E+1 - Bauweise wie folgt ergänzt:

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN)

SD Satteldach für Wohngebäude und Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports, Stallgebäude, sonstige Nebengebäude). Krüppelwalm ist zulässig.

PD (ergänzt) Alternativ:
Versetzte Pultdächer für Wohngebäude (Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen)). (Planzeichen im Regelbeispiel und in der **Nutzungsscha-blone** unter Ziffer C „Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen der Bayerischen Flurkarte (Grundkarte)“

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Bautypen (als Höchstgrenze)

E+D - Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

E+1+D - Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

- E+1
(ergänzt) - Erdgeschoss und ein Obergeschoss
(Vollgeschoss)
(Wohngebäude mit versetzten Pultdächern)
(Planzeichen im Regelbeispiel und in der **Nutzungsschablone** unter Ziffer C „Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen der Bayerischen Flurkarte (Grundkarte)“

Ansonsten haben die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 12. Juli 2001 werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern in höchstens einer E+1 - Bauweise wie folgt ergänzt:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3 Bautypen

Im Planungsbereich sind für Wohngebäude gemäß Eintragungen im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Mischgebiet) (Wohnen):

E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

E + 1 Erdgeschoss und ein Obergeschoss (Vollgeschoss)
(ergänzt) (Wohngebäude mit versetzten Pultdächern)

Dorfgebiet (Mischgebiet) (Landwirtschaft):

E + 1 + D Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

Bei Nebengebäuden im Dorfgebiet (Landwirtschaft) (u.a. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen und sonstige Nebengebäude) richtet sich der Bautyp nach der zulässigen Wandhöhe i. V. mit der vorgesehenen Dachneigung und der vorgesehenen Geschosshöhe.

3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

3.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

Ergänzung:

Die Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze bei einer Parzelle mit Satteldach für das Wohngebäude und einer Parzelle mit versetzten Pultdächern für das Wohngebäude ist wegen der differierenden Dachneigungen der Nebengebäude nicht zulässig.

Hierbei hat der Nachbauende einen Alternativstandort für ein Nebengebäude gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

4. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

4.1 Wohngebäude

- Seitenverhältnis:** (ergänzt) Vorgeschrieben sind rechteckige Gebäudeformen. Die Traufseiten müssen dabei die längeren Gebäudeseiten bilden. Bei Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern sind versetzte rechteckige Baukörper zulässig.
- Dachform:** (ergänzt) Satteldach (SD)
Krüppelwalm ist zulässig.
- Versetzte Pultdächer (PD)
(Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen)).
- Dachneigung:** (ergänzt) Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen):
bei Satteldach: 38° - 46°
bei versetzten Pultdächern (gleiche Dachneigung auf beiden Dachflächen): 18° - 26°
- Dorfgebiet (Landwirtschaft): 36° - 42°
- Dacheindeckung:** (ergänzt) Kleinteilige Dachelemente (z.B. Biberschwanzziegel und Flachdachpfannen, bevorzugt in ziegelroter Farbe).
- Dachaufbauten:** (ergänzt) Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind Einzelgaupen (z.B. Satteldachgaupen) und Zwerchgiebel sowie Gaupenbänder, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche, zulässig. Bei Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- Kniestock:** (ergänzt) Die Kniestockhöhen dürfen, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren bei
- Wohngebäuden mit Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 0,80 m und bei
 - Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 0,25 m sowie im
 - Dorfgebiet (Landwirtschaft) bei E+1+D 0,50 m
- nicht übersteigen.

Wandhöhe:
(ergänzt) Die Wandhöhen dürfen bergseits, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren bei

- Wohngebäuden mit Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 4,0 m und bei
- Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 6,25 m sowie im
- Dorfgebiet (Landwirtschaft) bei E+1+D 6,50 m

nicht übersteigen.

4.2 **Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen)**
(z.B. Garagen oder Carports)

Dachform:
(ergänzt) Satteldach bei Wohngebäuden mit Satteldach und bei Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern.
(gemäß Regelbeispiele).

Dachneigung:
(ergänzt) Analog jeweiligem Wohngebäude.
(gemäß Regelbeispiele).

Dacheindeckung:
(ergänzt) Analog jeweiligem Wohngebäude.

Wandhöhe: max. 3,25 m
(bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel)
(gemessen wie Wandhöhe bei Wohngebäuden).

Aufenthaltsräume:
(ergänzt) Aufenthaltsräume im Dachbereich von Garagen sind bei entsprechender Dachneigung auch bei Grenzgaragen unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Unterkellerung: Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Ansonsten haben die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.


C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)

Die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Hinweise und die Zeichen der Bayerischen Flurkarte (Grundkarte) werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern in höchstens einer E+1 - Bauweise wie folgt ergänzt:

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

- 1 = Art der baulichen Nutzung
 - 2 = Bauweise
 - 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 = ----
 - 5 = Zahl der Vollgeschosse (Wohngebäude) (als Höchstgrenze)
 - 6 = Bautyp (Wohngebäude) (als Höchstgrenze)
 - 7 = Dachart (Wohngebäude)
 - 8 = zulässige Dachneigung (Wohngebäude)
 - 9 = Dachart (Nebengebäude) *
 - 10 = zulässige Dachneigung (Nebengebäude) *
 - 11 = max. Wandhöhe (Wohngebäude)
 - 12 = max. Wandhöhe (Nebengebäude) *
- * Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen):
z.B. Garagen oder Carports
- * Dorfgebiet (Landwirtschaft):
z.B. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen, sonstige Nebengebäude

WA	o, 
MDW	----
0.3	----
	E+D (SD)
II	E+1 (PD)
SD	38°- 46°
PD	18°- 26°
SD	38°- 46° (SD-WOHNGEB.)
SD	18°- 26° (PD-WOHNGEB.)
4,00 m (SD)	3,25 m
6,25 m (PD)	GRENZBEBAUUNG:
	3,0 m IM MITTEL

Ansonsten haben die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Hinweise und die Zeichen der Bayerischen Flurkarte (Grundkarte) sowie die Ziffer D „Textliche Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

Aufgestellt:

Regensburg, den 13. Mai 2004



Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Ausgefertigt:

Bärnau, den 09. Juli 2004
STADT BÄRNAU



Hampel
1. Bürgermeister

