

STADT

BÄRNAU

LANDKREIS

TIRSCHENREUTH

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET

AM STEINBERG-BAUABSCHNITT II

2. ÄNDERUNG

IN BÄRNAU

Verbindlicher Bauleitplan

Bebauungsplan für das Baugebiet

„Am Steinberg, Bauabschnitt II“

2. ÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung mit

- Bebauungsvorschriften und Hinweise
- Bebauungsplan M 1: 1.000 mit
Übersichtsplan M 1: 5.000

2. Begründung der Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

mit Hinweise zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht
einschl. Hinweise zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgestellt:

Regensburg, den 12. April 2018

Geändert:

Regensburg, den 11. Oktober 2018

Planfertiger:

Ulrich Freimüller

Dipl. Ing. (FH), Architekt

Bischof-Hartwich-Str. 5

93057 Regensburg

Tel: 0941/66884

Email: architektfreimueller@hotmail.de

Ausgefertigt:

Bekannt gemacht:

Verbindlicher Bauleitplan

Bebauungsplan für das Baugebiet

„**Am Steinberg, Bauabschnitt II**“

2. ÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Stadt Bärnau erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2 a, 3, 4, 4a, 4c, 8 und 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende vom Stadtrat Bärnau in der Sitzung am _____ beschlossene

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bärnau für das Baugebiet „Am Steinberg, Bauabschnitt II“

§ 1

Der vom Dipl. Ing. (FH) Architekt Ulrich Freimüller in Regensburg, gefertigte Änderungsbebauungsplan (2. Änderung) inklusive der Begründung für das **Baugebiet „Am Steinberg, Bauabschnitt II“** in der Fassung vom _____ wird hiermit als Satzung beschlossen.

Dieser Änderungsbebauungsplan (2. Änderung) mit rechtsverbindlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bärnau, den
STADT BÄRNAU

(Siegel)

Alfred Stier
1. Bürgermeister

Verbindlicher Bauleitplan

Bebauungsplan für das Baugebiet

„Am Steinberg, Bauabschnitt II“

2. ÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsvorschriften:

Die Bebauungsvorschriften der 1. Änderung und Erweiterung i. d. Fassung vom 14. September 2000 werden für die vorliegende Änderung wie folgt überarbeitet:

1. Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(unverändert)

2.2 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(unverändert)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 II Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
(unverändert)

Bautypen

(als Höchstgrenzen)

E+D Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
E+1 Erdgeschoss und ein Obergeschoss
(ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m)

3.2 0.4 Max. Grundflächenzahl
(unverändert) (§§ 17, 19 BauNVO)

3.3 0.8 Max. Geschossflächenzahl
(unverändert) (§§ 17, 20 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig.

4. Hauptgebäude

Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper (bei Zeltdach quadratisch) auszubilden. Die längeren Seiten sind parallel anzuordnen.

Das Dach ist als Satteldach (SD) (E+D, E+1), Walmdach (WD) (E+1) oder Zeltdach (ZD) (E+1) auszubilden.

Bei Satteldach (E+D) ist auch Krüppelwalm zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei E+D: 36° - 48° und bei E+1: 18° - 28°.

Die Dachfläche ist mit kleinteiligen Dachelementen (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) einzudecken.

Für Dächer mit einer Neigung < 20° ist auch Blecheindeckung zulässig.

Um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden, sind Dacheindeckungsmaterialien aus Metall mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen.

Stehende und liegende Einzelgaupen sowie Gaupenbänder und Zwerchgiebel sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 36° - 48° bis max. zwei Drittel der Dachlänge zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in der Dachfläche bzw. aufliegend auf der Dachfläche zulässig.

Die Wandhöhe darf talseits, an der Außenkante und in der Mitte des Gebäudes gemessen, von Oberkante natürlichem Gelände bis Unterkante Sparren bei E+D: 5,50 m und bei E+1: 6,50 m nicht überschreiten.

Anbauten mit Sattel-, Pult- oder Flachdach sind bis zu max. zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig.

5. Garagen

Zugelassen sind Garagen an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, unter Ausnutzung der davor- bzw. dahinterliegenden überbaubaren Flächen (Baugrenzen).

Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Dachüberstände wie Hauptgebäude. Zusätzlich generell zulässig: Flachdach und Pultdach mit einer Dachneigung > 2°.

Bei Flachdach sind Foliendach, Dächer mit Kiesschüttung oder extensiv begrünte Dächer zulässig.

Bei Pultdach sind auch extensiv begrünte Dächer zulässig.

Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Beachtung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

6. Außenwerbung

(unverändert)

Mit Gebäuden fest verbundenen Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

7. Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune mit senkrecht angebrachten Holzlatten oder vertikal geprägte Metallzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.

Für die seitlichen Grundstücksgrenzen sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen bis zu einer Zaunhöhe von 1,40 m erlaubt.

Zum Schutze von Kleinsäugern sind die Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Abstand Boden - Zaununterkante von mind. 0,15 m auszuführen.

8. Terrassen

(unverändert)

Terrassierungen sind zulässig, müssen sich jedoch in das natürliche Gelände einfügen und dürfen 0,50 m Höhe nicht überschreiten.

9. Grenzabstände

(unverändert)

Die Grenzabstände werden entsprechend der BayBO, Art. 6 Abs. 4 und 5 festgelegt.

Hinweise:

Die Hinweise der 1. Änderung und Erweiterung i. d. Fassung vom 14. September 2000 werden für die vorliegende Änderung wie folgt überarbeitet:

a, Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekanntgemacht werden müssen.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an die Stadt Bärnau und an das Landratsamt Tirschenreuth weitergeleitet.

b, Bayernwerk AG

Über das Planungsgebiet verlief eine 20 kV-Freileitung, die einschl. der Schutzräume von je 8,00 m und 10,20 m beiderseits der Leitungsachse im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wurde.

Diese 20 kV-Freileitung ist zwischenzeitlich abgebaut und durch ein 20 kV-Erdkabel ersetzt, so dass auch die o.a. Schutzräume beidseitig der damaligen Leitungsachse keine Gültigkeit mehr haben.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits dieser Kabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen.

c, Deutsche Telekom GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen.

d, Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Bauwerber haben sich gegen mögliche Vernässungsschäden selbst zu schützen.

Auf die im Planungsgebiet vorhandenen Drainageleitungen wird hingewiesen.

Der Drainplan ist bei der Stadtverwaltung vorhanden und kann den Bauwerbern ausgehändigt werden.

e, Sonstiges

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER RECHTSKRÄFTIGEN 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM STEINBERG, BAUABSCHNITT II“ IN DER FASSUNG VOM 14. SEPTEMBER 2000

Um den zukünftigen Bauwerbern im Baugebiet weitere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, wurden die bauordnungsrechtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan, ohne einer Abänderung der planungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Bauweise, in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um folgende Ergänzungen bzw. Änderungen hinsichtlich der Bauvorschriften für die Gestaltung der Hauptgebäude:

- Neben dem traditionellen E+D- Bautyp mit Satteldach und einer steilen Dachneigung von 36° - 48° soll im Baugebiet nunmehr auch der Bautyp E+1 mit Sattel-, Walm- oder Zeldach und einer flacheren Dachneigung von 18° - 28° und hier bereits ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m zulässig sein.

Um dem Wunsch der Bauwerber auch nach höheren Kniestockhöhen für den E+D- Bautyp entsprechen zu können, wurde zusätzlich noch die zulässige Wandhöhe für diesen Bautyp erhöht.

- Ergänzung der Dacheindeckungsmaterialien ohne Farbgebung.
- Überarbeitung der Dachüberstände.
- Aufnahme von konkreteren Bebauungsvorschriften für Dachaufbauten und Anbauten.

sowie um folgende Ergänzungen bzw. Änderungen in den Bebauungsvorschriften für Garagen und für die Einfriedungen sowie für verfahrensfreie Nebengebäude wie u.a.

- die generelle Zulässigkeit von Flachdach sowie Pultdach mit einer Dachneigung $> 2^\circ$ für Garagen.
- Wegfall der Festsetzung für die bauliche Angleichung der Garagen bei gemeinsamer Grenzbebauung.
- Wegfall der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachbereich von Grenzgaragen.
- die Zulässigkeit auch von vertikal geprägten Metallzäunen sowie eine generelle Erhöhung der Einfriedungshöhen von 1.0 m auf 1,40 m und die Aufnahme eines Zaunabstandes vom Boden von mind. 15 cm.
- Wegfall der Festsetzung für verfahrensfreie Nebengebäude.

Im Plan selbst wurde die Nutzungsschablone hinsichtlich des neuen E+1-Bautyps überarbeitet und das Regelbeispiel M 1. 200, da nicht mehr aktuell, aus dem Plan herausgenommen sowie die zwischenzeitlich abgebaute und verkabelte 20 kV- Freileitung einschl. der beidseitigen Schutzräume als nicht mehr vorhanden gekennzeichnet.

PLANUNGSVERLAUF

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Aufgestellt:

Tirschenreuth im Februar 1998

Entwurfsverfasser:

Max Franz

Dipl.Ing. (FH), Architekt

Planer Straße 3

95643 Tirschenreuth

RECHTSKRÄFTIGE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Fassung:

Regensburg, den 14. September 2000

Entwurfsverfasser:

Ulrich Freimüller

Dipl.Ing. (FH), Architekt

Chamer Straße 12a

93057 Regensburg

2. ÄNDERUNG

Aufgestellt:

Regensburg, den 12. April 2018

Geändert:

Regensburg, den 11. Oktober 2018

Ulrich Freimüller

Dipl. Ing. (FH), Architekt

Ausgefertigt:

Bärnau, den

STADT BÄRNAU

(Siegel)

Alfred Stier

1. Bürgermeister

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET „AM STEINBERG, BAUABSCHNITT II“

2. ÄNDERUNG

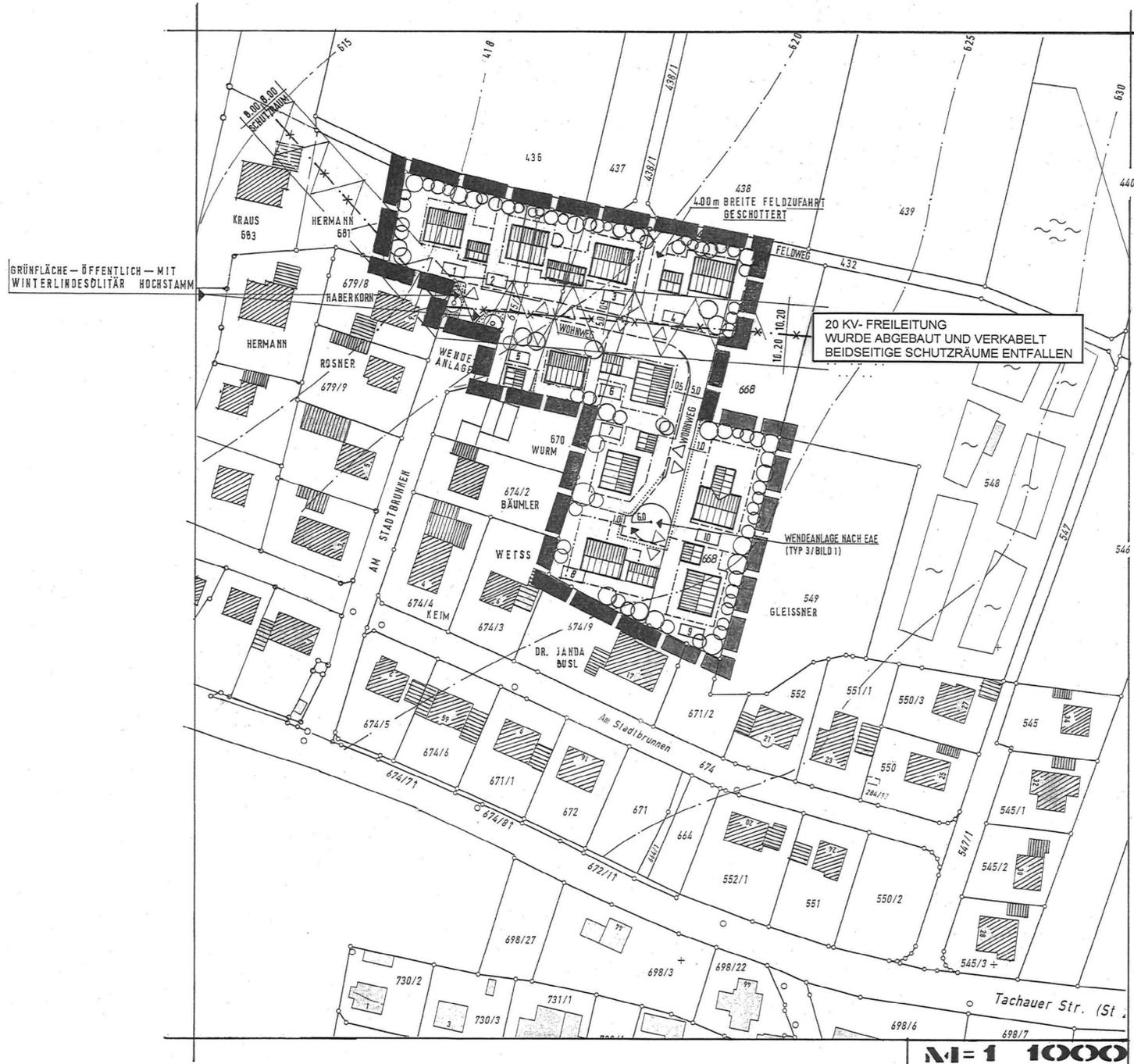
SATZUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

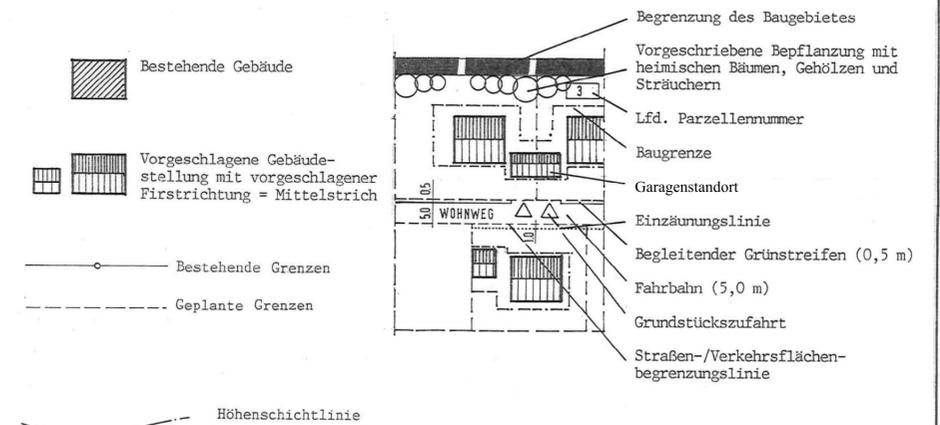
Fassung: 11. Oktober 2018

Seite 9

STADT BÄRNAU
VERBINDLICHER BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN
 BAUGEBIET: "AM STEINBERG BA II"



M=1 1000



NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung	WA	o
		2 = Bauweise		
3	4	3 = Max. Grundflächenzahl	0,4	0,8
		4 = Max. Geschossflächenzahl		
5	6	5 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	II	E+D, E+1
		6 = Bautypen (als Höchstgrenzen)	SD	36°-48°
7	8	7 = Dachart (E+D)	SD, WD	18°-28°
		8 = Zulässige Dachneigung (E+D)	ZD	
9	10	9 = Dacharten (E+1)		
		10 = Zulässige Dachneigung (E+1)		

BAUPARZELLEN

Nummer	Nutzung	Größe ca. qm
1	WA	910 qm
2	WA	740 qm
3	WA	720 qm
4	WA	740 qm
5	WA	850 qm
6	WA	770 qm
7	WA	650 qm
8	WA	850 qm
9	WA	800 qm
10	WA	1050 qm

2. ÄNDERUNG

REGENSBURG, DEN 12. APRIL 2018
 GEÄNDERT: 11. OKTOBER 2018

PLANFERTIGER:
 ULRICH FREIMÜLLER • DIPL. ING. (FH), ARCHITEKT
 BISCHOF-HARTWICH-STR. 5 • 93057 REGENSBURG
 TEL 0941-66884 • E-MAIL architekturfreimueller@hotmail.de

STADT BÄRNAU
 BÄRNAU, DEN

1. BÜRGERMEISTER

Verbindlicher Bauleitplan

Bebauungsplan für das Baugebiet

„Am Steinberg, Bauabschnitt II“

2. ÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der seit dem 14. September 1998 rechtskräftige Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Steinberg“, Bauabschnitt II i. d. Fassung vom Februar 1998, gefertigt vom Dipl.-Ing. (FH), Architekt Max Franz, Planer Str. 3 in 95643 Tirschenreuth wurde bereits im Jahre 2000 in einem 1. Änderungs- und Erweiterungsverfahren entsprechend den damals bekannten Wünschen der Bauherren u.a. auch hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Bebauungsvorschriften grundlegend überarbeitet. Diese Änderung ist seit dem 15. November 2000 rechtskräftig.

Im Wesentlichen handelte es sich damals um Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Hauptgebäude wie z.B.

- Erhöhung des Kniestocks auf 0,80 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.
 - Wegfall der zwingenden Firstrichtungen (auch für Nebengebäude (Garagen)).
 - Wegfall der Begrenzung der Abstandsflächen für Dachgaupen und Zulässigkeit von Zwerchgiebeln.
 - Änderung der Dacheindeckungsmaterialien.
 - Änderung der Dachüberstände
- sowie um Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsvorschriften für die Garagen wie z.B.
- Wegfall der Baulinien an Grundstücksgrenzen.
 - Zulässigkeit von Dachräumen in Grenzgaragen und Zulässigkeit der Unterkellerung von Garagen.

Insbesondere hinsichtlich weiterer grundlegend geänderter bzw. konkretisierter Planungsvorgaben sowie auch durch neue ortsplannerische Zielvorstellungen, soll diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nunmehr unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen wie zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die festgesetzte Bauweise in bauordnungsrechtlicher Sicht nochmals überarbeitet werden.

Um die Wünsche der zukünftigen Bauwerber nach sogen. „Toskanahäusern“ mit Walm- oder Zeltdach bzw. auch nach Satteldachgebäuden in einer E+1- Bauweise mit flach geneigten Dächern berücksichtigen zu können, sollen durch die vorliegenden Änderung nunmehr auf den noch unbebauten Grundstücken alternativ zu den konventionellen Wohngebäuden mit Satteldach in einer E+D- Bauweise als Höchstgrenze (= 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze) mit steilen Dachneigungen generell auch Wohngebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdach jedoch in einer E+1- Bauweise (= 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze) und hier bereits ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m zugelassen werden.

Die zulässige Dachneigung für diese Satteldach-, Walmdach- und Zeltdach- Bautypen soll dabei 18° - 28° betragen, so dass die Firsthöhe des E+D- Bautyps mit Satteldach und einer zulässigen

Dachneigung von 36° - 48° von diesen neuen Bautypen nicht überschritten wird und daher auch in das bauliche Siedlungsgefüge eingebunden werden können.
Hierzu wurde auch die Nutzungsschablone im Plan überarbeitet.

Um dem Wunsch der Bauwerber auch nach höhere Kniestockhöhen für den E+D- Bautyp entsprechen zu können, wurde zusätzlich noch die zulässige Wandhöhe für diesen Bautyp erhöht.

Neben einer Anpassung der baulichen Gestaltungsvorschriften an die nunmehr alternativ zugelassenen Satteldach-, Walm- und Zeltdach-Bautypen wie z.B. eine Überarbeitung der Dachüberstände, der Dachaufbauten und der Anbauten, wurden weitere zeitgemäße Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsvorschriften für die Garagen und für die Einfriedungen wie z.B.:

- die generelle Zulässigkeit von Flachdach sowie Pulldach mit einer Dachneigung >2° für Garagen
und
- die Zulässigkeit auch von vertikal geprägten Metallzäunen sowie eine generelle Erhöhung der Einfriedungshöhen von 1.0 m auf 1,40 m
vorgenommen.

Zusätzlich wurde entsprechend den Vorgaben der Kreisbauabteilung des Landratsamtes u.a. noch

- die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachbereich von Grenzgaragen
- die Festsetzung für die bauliche Angleichung der Garagen bei gemeinsamer Grenzbebauung und
- die Festsetzung für verfahrensfreie Nebengebäude
aus den Bebauungsvorschriften gestrichen.

Dabei wurde die vorliegende Änderung so aufgebaut, dass die Bebauungsvorschriften und auch die aktualisierten Hinweise in ihrer Gesamtheit in der vorliegenden 2. Änderung enthalten sind.

Da das ursprünglich im Plan enthaltene Regelbeispiel M 1: 200 hinsichtlich des dargestellten Bautyps bedingt durch die vorliegende Änderung nicht mehr aktuell ist, wurde es aus dem Plan herausgenommen.

Die die Planungsfläche ursprünglich überquerende 20 kV- Freileitung wurde zwischenzeitlich durch ein 20 kV-Erdkabel ersetzt, so dass sie einschließlich der beidseitigen Schutzräume keine Gültigkeit im Plan mehr hat. Dies wurde im Plan gekennzeichnet.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um die alternative Zulässigkeit von Sattel, Walm- und Zeltdachgebäuden in einer E+1-Bauweise unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzung und um sonstige zeitgemäße Änderungen bzw. Ergänzungen in den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die Hauptgebäude wie z.B. eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für den E+D- Bautyp sowie für die Nebengebäude (Garagen und verfahrensfreie Nebengebäude) und für die Einfriedungen handelt, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, zumal insbesondere auch keine planlichen Änderungen der vorgesehenen Bebauung (u.a. wurden die Baugrenzen beibehalten) gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung vorgesehen sind.

Im Übrigen haben die Begründungen gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum rechtskräftigen Bebauungsplan i. d. Fassung vom Februar 1998 und zur 1. Änderung und Erweiterung i. d. Fassung vom 14. September 2000, soweit zutreffend, auch für die vorliegende Änderung Gültigkeit.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll dabei wie bereits o.a. gemäß § 13a BauGB in Form einer Bebauungsplan- Änderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

Hierzu sind im Einzelnen die folgenden Hinweise veranlasst:

HINWEISE ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG, ZUM UMWELTBERICHT UND HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Nachdem das vorliegende Baugebiet der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und durch das Baugebiet u.a. auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben angemessen Rechnung getragen wird sowie es sich bei der vorliegenden Änderung um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt (u.a. ist durch Aufnahme der alternativen Dachformen bzw. Bautypen eine zügigere Realisierung des Baugebietes zu erwarten), soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden, zumal gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB insbesondere auch die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet unter 20.000 m² liegt.

Zudem werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie es liegen gemäß § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

Nachdem das Verfahren für die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gelten, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen.

Hierbei wird auch § 4c BauGB nicht angewendet.

Auf diesen Sachverhalt wird bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hingewiesen. Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes für das vorliegende Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert und u.a. auch die Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB hinsichtlich eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

Nachdem das Verfahren für die vorliegenden Bebauungsplan- Änderung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist auch kein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie eine Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), zumal es sich wie bereits o.a., lediglich um die generelle Zulässigkeit der Dachformen „Walm- und Zeltdach“ neben der bereits zulässigen Dachform „Satteldach“ in einer E+1- Bauweise ohne Veränderung der ursprünglichen Bebauungsplanung (z.B. wird die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Überbauung der Grundstücke beibehalten) sowie es sich um sonstige Überarbeitungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen handelt.

Aufgestellt:

Regensburg, den 12. April 2018

Bärnau, den 12. April 2018

Geändert:

Regensburg, den 11. Oktober 2018

Bärnau, den 11. Oktober 2018
STADT BÄRNAU

Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Alfred Stier
1. Bürgermeister

(Siegel)

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET „AM STEINBERG, BAUABSCHNITT II“

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG, VERFAHRENSVERMERKE

Fassung: 11. Oktober 2018

Seite 4

Verbindlicher Bauleitplan
Bebauungsplan für das Baugebiet
„Am Steinberg, Bauabschnitt II“

2. ÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am **12.04.2018** die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen und den Änderungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am **04.05.2018** öffentlich bekannt gemacht.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB wurde vom **07.05.2018** bis **23.05.2018** durchgeführt.

Der Stadtrat hat **1. am 14.06.2018** und **2. am 11.10.2018** die 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und den Billigungsbeschluss **1. am 13.07.2018** und **2. am** öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes i .d. Fassung **1. vom 12.04.2018** und i. d. Fassung **2. vom 11.10.2018**, bestehend aus Zeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **1. vom 23.07.2108** bis **23.08.2018** und **2. vom** bis im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes i .d. Fassung **1. vom 12.04.2018** und i. d. Fassung **2. vom 11.10.2018** wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **1. vom 11.07.2018** bis **23.08.2018** und **2. vom** bis beteiligt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom am als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgegeben.

Mit der Bekanntgabe tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bärnau, den
STADT BÄRNAU

(Siegel)

Alfred Stier
1. Bürgermeister