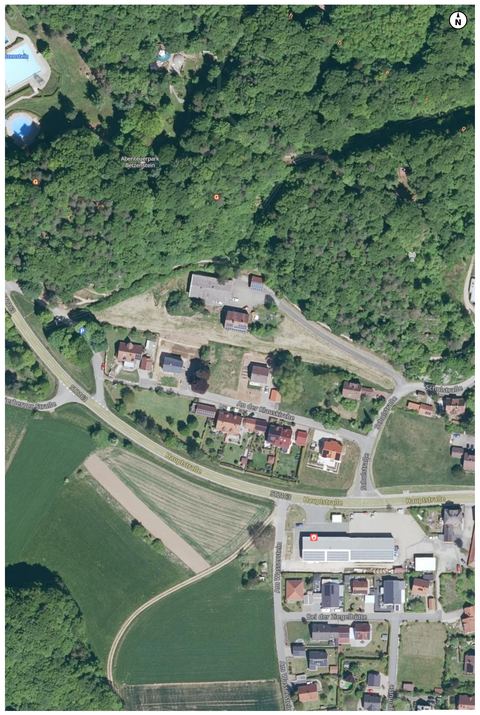
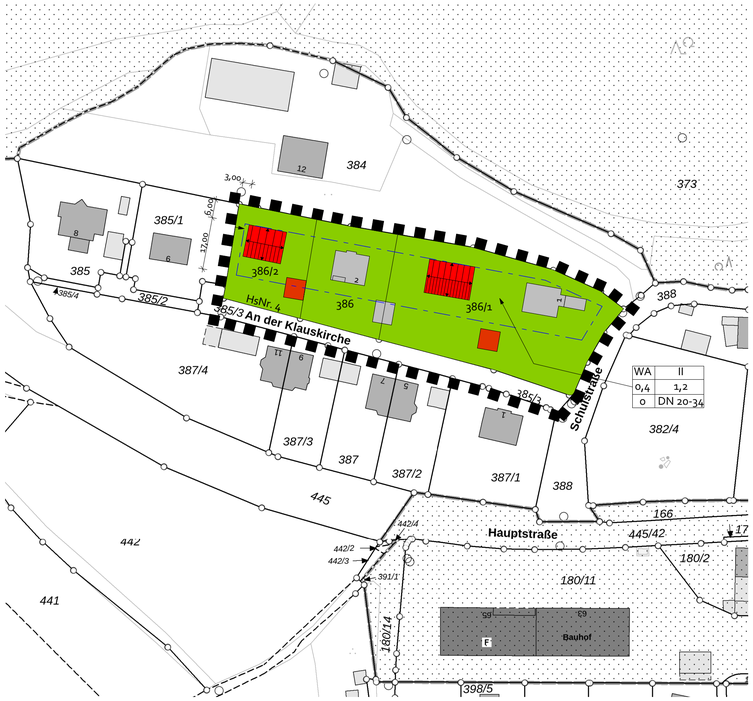
Urplan B-Plan 118-5/2 "Schloßfeld"



Übersicht M 1:2000



Lageplan M 1:1000

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
	Baugrenze
	neue, geplante Grenzen; sind nicht entgültig festgelegt
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse EG+DG; KG zulässig jedoch kein Vollgeschoss
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
	Gebäude als Bebauungsvorschlag; Firstrichtung auch um 90° gedreht zulässig
	Verkehrsfläche, Privat - Vorschlag Stellplätze+ Einfahrten, Privat - Vorschlag
	Grünfläche, Privat - Vorschlag

Art der baulichen Nutzung
Das Bauland wird im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem im Planblatt festgelegten Nutzungsarten als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgelegten Werte.

Bauweise
Es gilt die offene Bauweise.
Die Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung zu ermitteln und einzuhalten.

Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten zulässig.

Erschließung
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprchend der Planzeichnung in Fahrstraßen und Gehwege, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind.

Baugestaltung

1. Dachform, Dachneigung, Wandhöhe
Bei Wohngebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 20 Grad, die maximale Neigung 34 Grad.

Die maximale Wandhöhe an der Traufe darf 7,00m nicht überschreiten.

2. Garagen
Bei geneigten Garagendächern sind diese in ihrer Dachform und -neigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Darüberhinaus sind Flachdächer zulässig. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.
Zusammengebaute Grenzgaragen sind in Einvernehmen so zu gestalten, dass einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe oder Satteldachneigung).

3. Grünordnung
Die bestehenden Hecken und Gebüsche, Busch- und Baumgruppen, sowie Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Als ergänzende Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.

A) Begründung:

Begründung zur vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 118-5/2 "Schloßfeld" Flur-Nr. 386/2, 386 und 386/1
Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118-5/2 "Schloßfeld" verfolgt die Stadt Betzenstein folgende Ziele:
Der bestehende Bebauungsplan "Schloßfeld" vom 1968 (zuletzt geändert Dezember 1996) soll geändert werden, um im Zuge der Nachverdichtung eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen.
Mit der Änderung der ursprünglichen eng gefassten Baugrenzen und den Änderungen der Festsetzungen soll eine Verdichtung der Bebauung, sowie eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

B) Umweltbericht:

Mit der Änderung 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 BauGB abgesehen

C) Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Betzenstein hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am xx.xx.20xx die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118-5/2 "Schloßfeld" beschlossen. Dies umfasst die Grundstücke 386/2, 386 sowie die Flur-Nr. 386/1, Gemarkung Betzenstein.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich im Stadtanzeiger Nr. xxx bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118-5/2 "Schloßfeld" mit Begründung in der Fassung von xx.xx.20xx wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis einschließlich xx.xx.20xx 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. Die Abwänge der Stellungnahme erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am xx.xx.20xx.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Betzenstein hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118-5/2 "Schloßfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx beschlossen.

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118-5/2 "Schloßfeld" wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Betzenstein,

den..... .....
Claus Meyer
1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgeliefert am.....

Betzenstein,

den..... .....
Claus Meyer
1. Bürgermeister (Siegel)

Bauvorhaben:

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 118-5/2 "Schloßfeld"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
FLUR-NR. 386/2 + 386 und 386/1
GEMARKUNG BETZENSTEIN

SATZUNGSFASSUNG vom xx.xx.20xx

LAGEPLAN	M 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN	M 1:2000
URPLAN	
BEGRÜNDUNG	

ENTWURFSVERFASSER:
Ramstötter Dinkelmeyer Architekten GmbH
Schnieglinger Straße 51
90419 Nürnberg
Telefon: 0911 / 957 628 0
Telefax: 0911 / 957 628 99
info@rdarchitekten.de
www.rdarchitekten.de