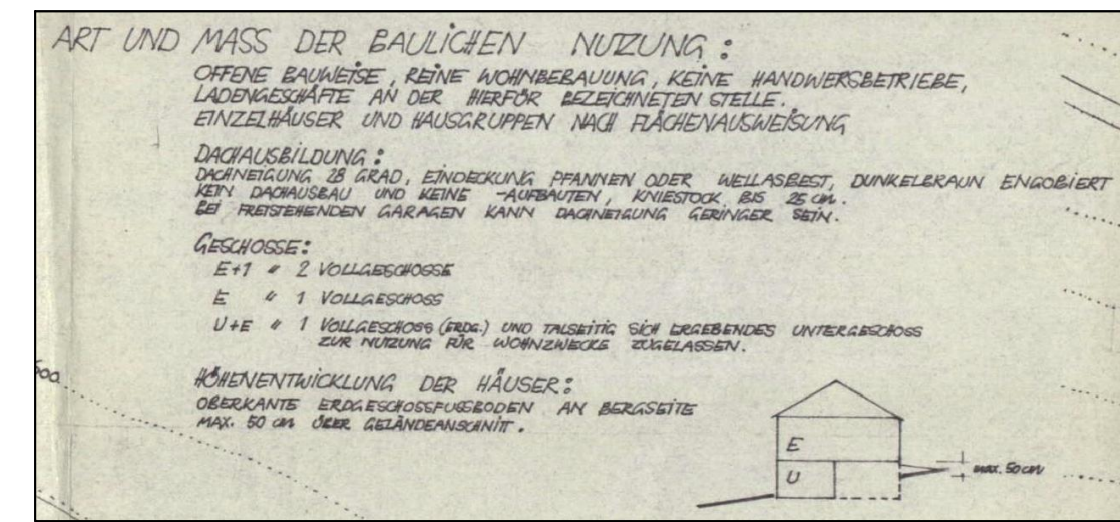
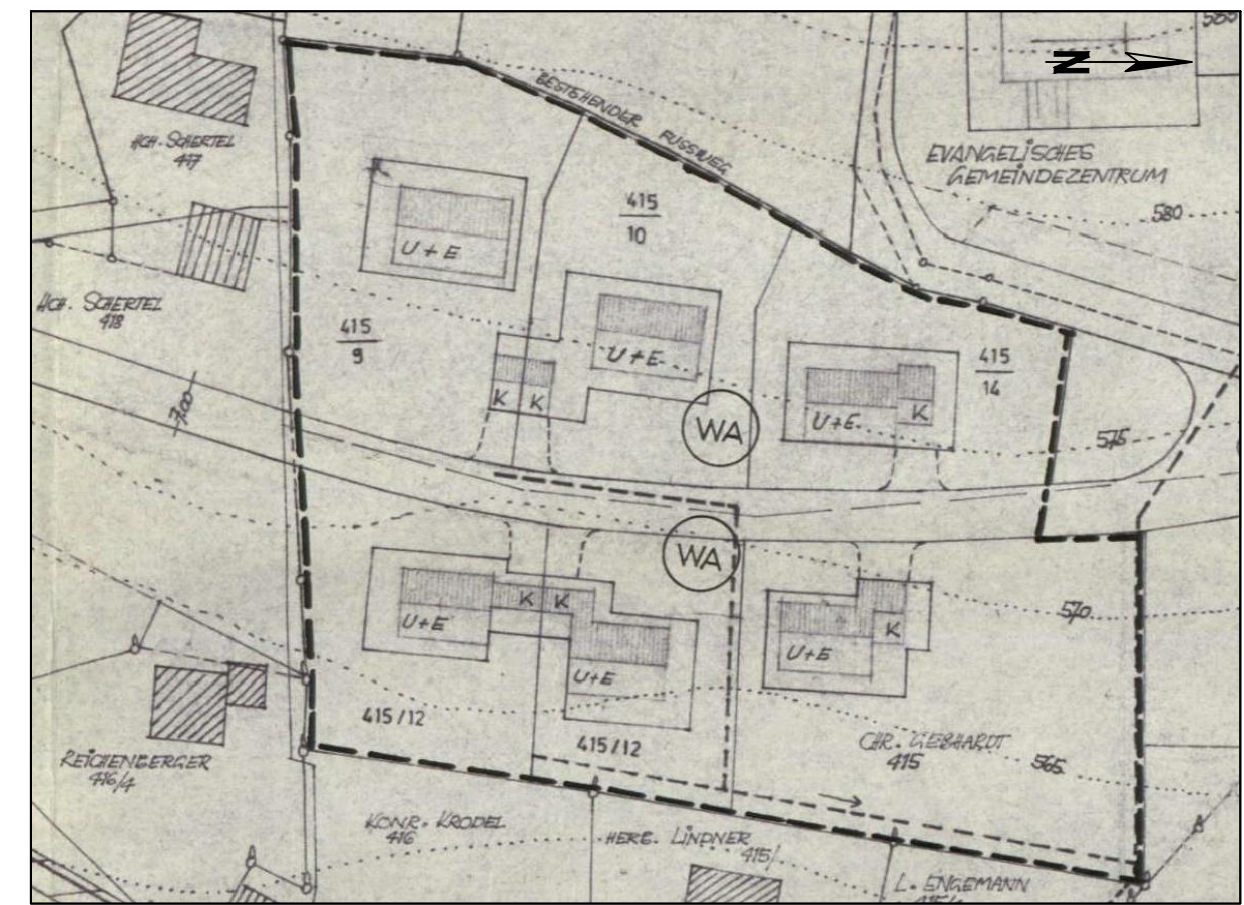


10. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM FUß DER HOHEN WACHT"

Stand: 6. Änderung (letzte Änd. des B-Plan war die 9. Änderung, jedoch nicht in diesem Bereich) Maßstab 1:1.000

Nutzungsschablone bisher (6. Änd.)



C.) Zeichenerklärung

I. Festsetzungen durch Planzeichen (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 o/g offene oder Geschlossene Bauweise

2.2 Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Stellplätze

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Grünflächen privat

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung

II. Darstellung und nachrichtliche Übernahme

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Bestehende Bebauung (Hauptgebäude/Nebengebäude)

3. 699 Bestehende Flurnummer

4. Bauabsicht

5. Schnittlinie durch Bauabsicht

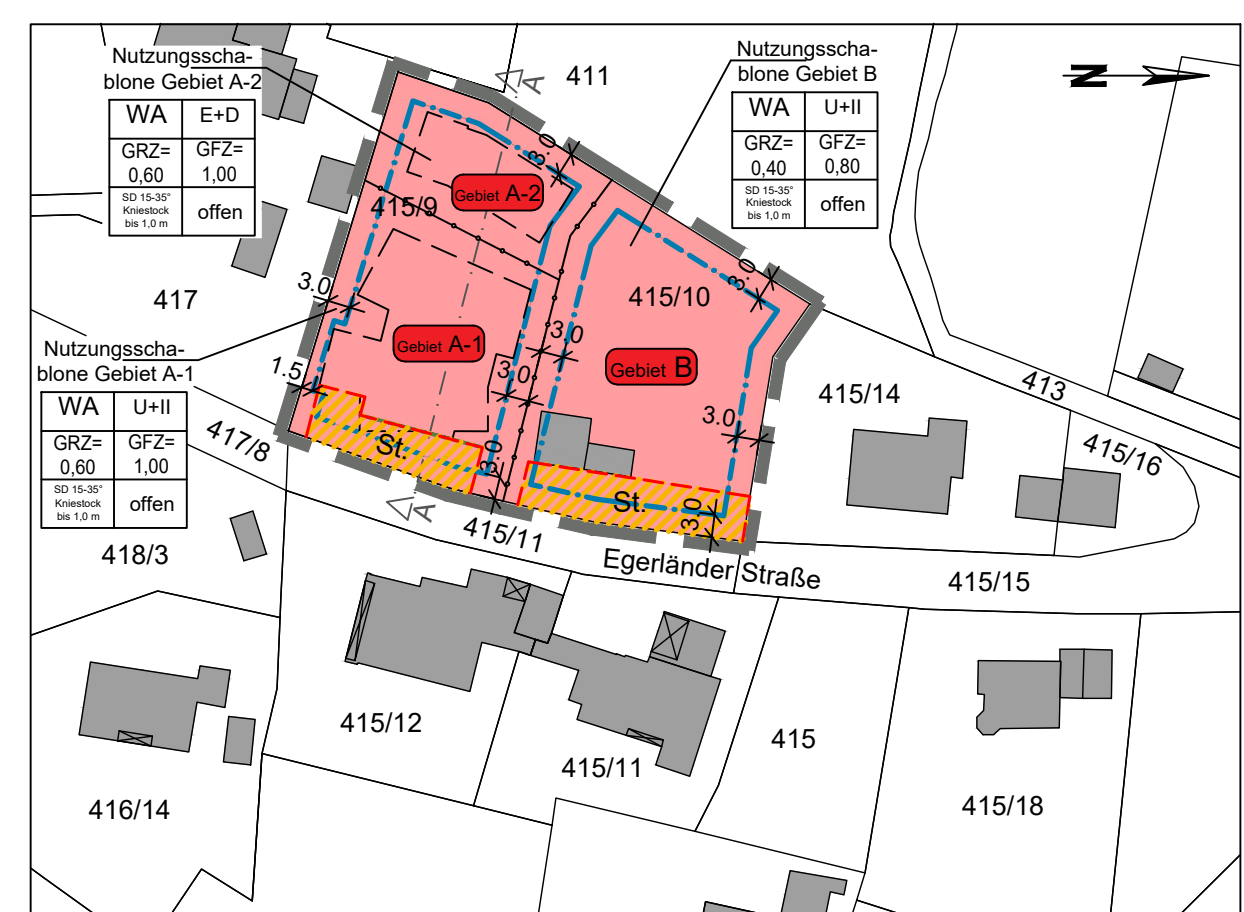
6. Vermaßung

7. geplante Höhenverhältnisse

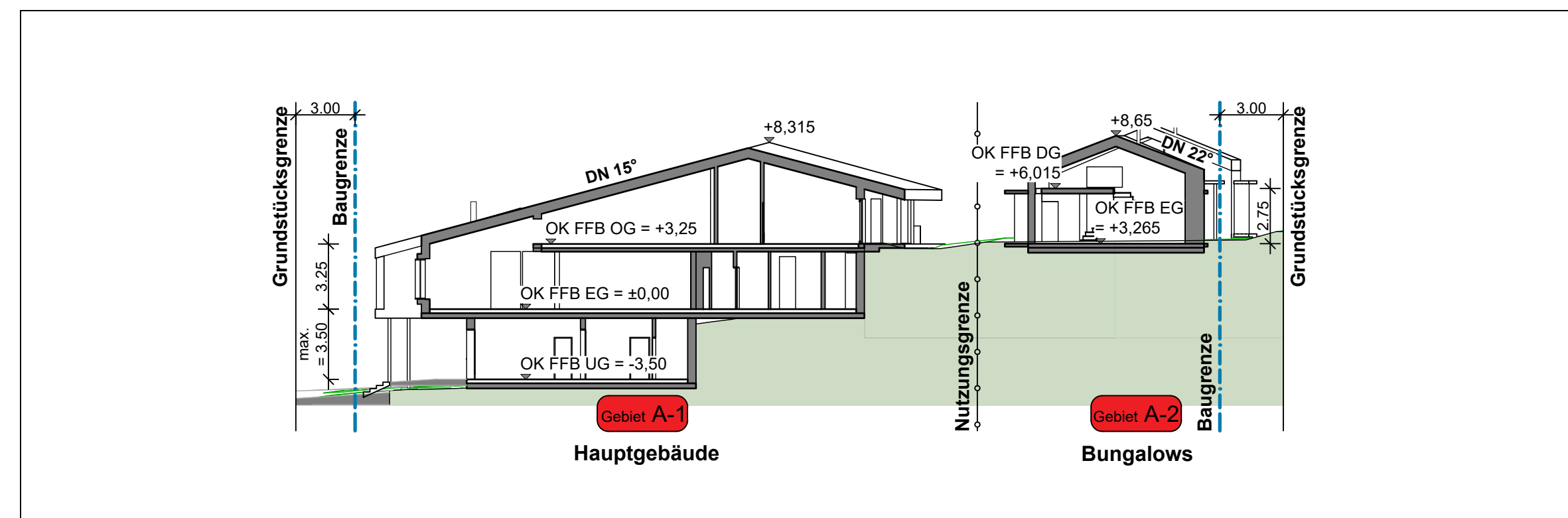
8. vorh. Höhenschichtlinien

Inhalt der 10. Änderung

Maßstab 1:1.000



Schemaschnitt durch die neue Bauabsicht im Gebiet A-1 und A-2 Maßstab 1:250



D.) Festsetzungen durch Text

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) abweichend des bisher gültigen Bebauungsplanes im Bereich des neuen Geltungsbereiches

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, nach § 35 BauGB).

1.1 Der Geltungsbereich der 10. Änderung (Fl.Nr. 415/9 und 415/10) umfasst 2.643 m² und wird in folgende Gebiete unterteilt:

Gebiet A = Allgemeines Wohngebiet westlich der Egerländer Straße mit der Bauabsicht eines Gebäudekomplexes auf Fl.Nr. 415/9, ca. 1418 m²; davon 1.000 m² Baufenster

Gebiet B = Allgemeines Wohngebiet westlich der Egerländer Straße mit Bestandsbebauung auf Fl.Nr. 415/10, ca. 1225 m²; davon 874 m² Baufenster

Gesamter Geltungsbereich (Gebiet A - B) = 2.643 m²

1.2 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 und 4 der Bau-NVO festgesetzt. Das angegebene höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Für Abstandflächen gilt Art. 6 BayBo in der jeweils gültigen Fassung.

1.4 Nutzungsschablone Gebiet A-1 (WA = Allgemeines Wohngebiet)

Zulässig sind 3 Geschosse, wobei das Untergeschoss auf Straßenniveau liegt und die Obergeschosse bergseitig sichtbar sein können (siehe auch Schemaschnitt). Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. SD = Satteldach. Dachneigung 15 bis 35 Grad. Ein Kniestock ist für den Gebäudekomplex bis zu 1,0 m = gemessen von Oberkante-Fertig-Fußboden bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand, zulässig.

1.5 Nutzungsschablone Gebiet A-2 (WA = Allgemeines Wohngebiet)

Zulässig sind 2 Geschosse, wobei das erste Geschoss ein Erdgeschoss und das zweite Geschoss eine Dachgeschoss ist (siehe auch Schemaschnitt). Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. SD = Satteldach. Dachneigung 15 bis 35 Grad. Ein Kniestock ist für den Gebäudekomplex bis zu 1,0 m = gemessen von Oberkante-Fertig-Fußboden bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand, zulässig.

1.6 Nutzungsschablone Gebiet B (WA = Allgemeines Wohngebiet)

Zulässig sind 3 Geschosse, wobei das Untergeschoss auf Straßenniveau liegt und die Obergeschosse bergseitig sichtbar sein können (siehe auch Schemaschnitt für Gebiet A-1 und A-2). Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. SD = Satteldach. Dachneigung 15 bis 35 Grad. Ein Kniestock ist für den Gebäudekomplex bis zu 1,0 m = gemessen von Oberkante-Fertig-Fußboden bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand, zulässig.

1.7 Die Geschossigkeit ist als ein Maximum einzuhalten, eine Unterschreitung ist zulässig.

1.8 Untergeordnete Flachdächer im Zusammenhang mit Terrassen sind zulässig. Teile die nicht Terrassen sind, sind zwingend zu begrünen.

1.9 Material für Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in schwarzen, braunen, roten, grauen oder anthrazitfarbenen Naturtönen. Zulässig sind ferner schwarze Natur- oder Kunstschieferdeckung. Die Dacheindeckung von Carports sowie von untergeordneten Vorbauten und Nebenanlagen kann abweichen (z.B. Stehfalzdeckungen aus beschichtetem Blech oder Metallplatten). Elemente zur Kollektion von Sonnenenergie sind auch auf Dächern sowohl als innenliegende, als auch als aufliegende Elemente farbanabhängig zulässig.

2. Für die Freiliegung der im Schemaschnitt als UG und EG bezeichneten Stockwerke sind Abgrabungen zulässig. Desgleichen Auffüllung für die Höhenangleichung zwischen und neben den Gebäuden.

3. Es ist eine maximale Geschosshöhe, welche von Oberkante-Fertig-Fußboden bis Oberkante-Fertig-Fußboden gemessen wird, von 3,50m zulässig.

4. Die GRZ und GFZ ist in den Gebieten A-1 und A-2 zusammen auf die gesamte Grundstücksfläche zu berechnen.

5. Alle übrigen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes, welche den Geltungsbereich der 6. Änderung bzw. der Urfassung betreffen, bleiben unverändert gültig.

II. Hinweise

1. Bodendenkmäler / Funde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bodenuntersuchung und Bodenfunktionsbewertung

Eine Bodenuntersuchung einschließlich einer Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen und kann von der Gemeinde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verlangt werden. Dazu ist ein qualifizierter Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzulegen.

E.) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 05.10.2022 bis 05.11.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 06.09.2022 bis 07.10.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Warmensteinach, den Axel Herrmann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Die Satzung wurde ausgefertigt:

Gemeinde Warmensteinach, den Axel Herrmann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Warmensteinach, den Axel Herrmann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

A.) Rechtsgrundlagen

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 30.04.2022 (BGBl. I S. 4147), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:

Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes v. 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

B.) Naturschutzrechtlichen Festsetzungen

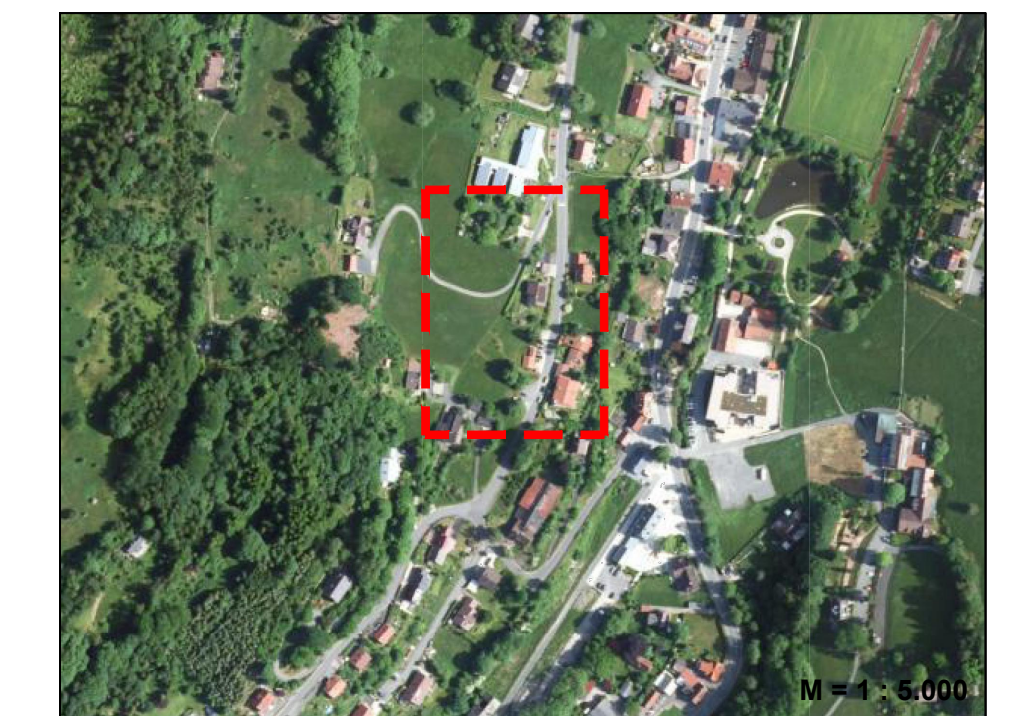
I. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

GEMEINDE WARMENSTEINACH

10. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM FUß DER HOHEN WACHT"

ENTWURF



DIPL. ING. BERTHOLD JUST ARCHITEKT WEINBERGSTRASSE 5 95463 BINDLACH TELEFON 09208/6222 TELEFAX 09208/6224 e-Mail: info@just-bindlach.de internet: www.just-bindlach.de

Fassung zum: 14.11.2022

M 1: 1.000