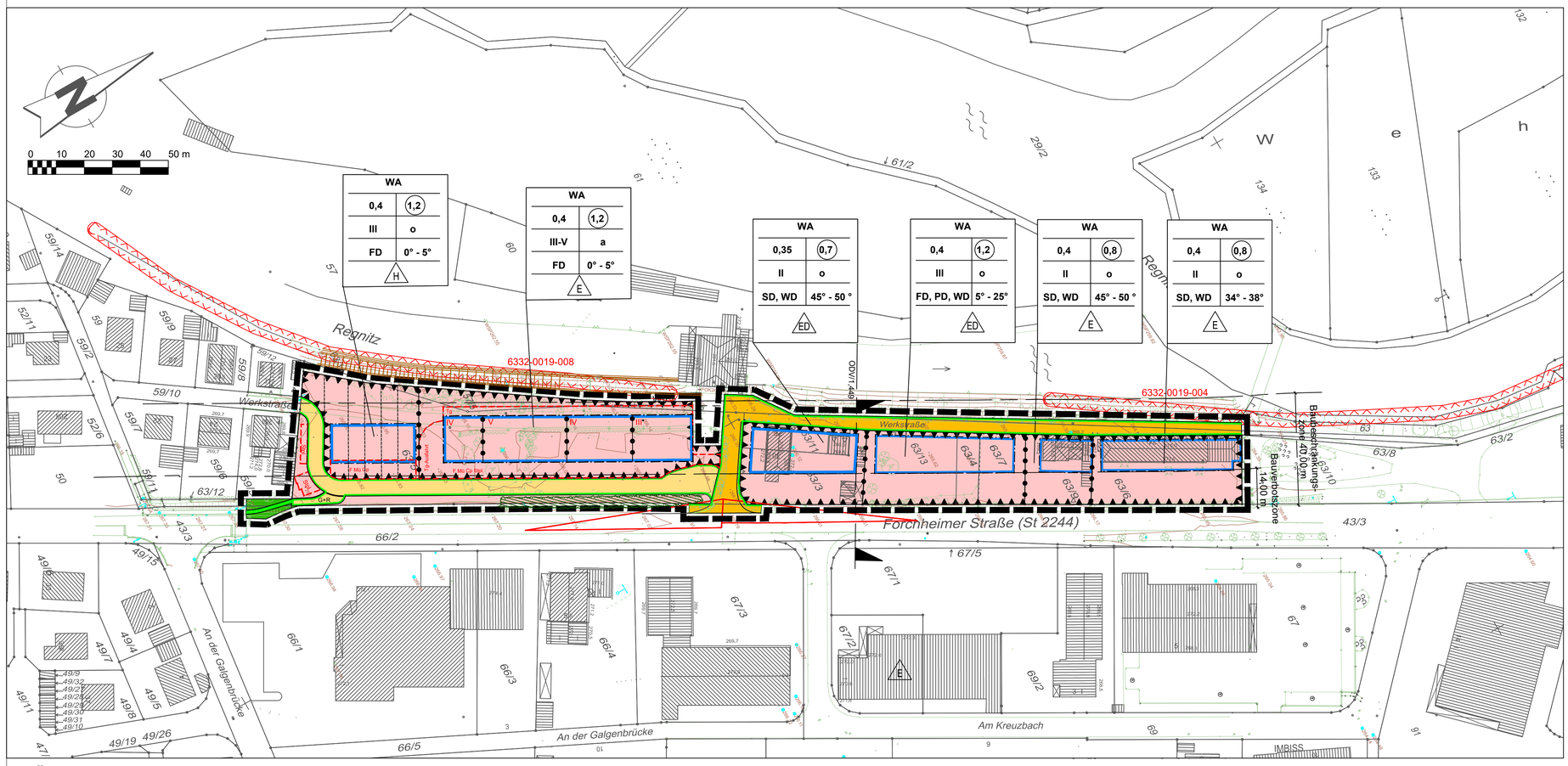
Bebauungsplan (BBP) "Wohnen an der Regnitz" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Baiersdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Baiersdorf folgende Satzung zum Bebauungsplan "Wohnen an der Regnitz":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom ....., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschossflächenzahl (Beispiel)

0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel)

III — Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

H — nur Hausgruppen zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Private Straßenverkehrsflächen mit Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Anwohner / Besucher, der Ver- und Entsorgungsträger, der Öffentlichkeit sowie Rettungsdienste

Straßenbegrenzungslinie

G + R — Geh- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von geschützten Biotopen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

bestehendes zu erhaltendes Gehölz

Sonstige Planzeichen

Stpl. , Cp, Mü, F, Tg — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Müll, Fahrräder und Tiefgarage

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

WD, FD, PD, SD — Walm-, Flach-, Pult- und Satteldach

5° - 25° — Dachneigung (Beispiel)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topographie

DFK

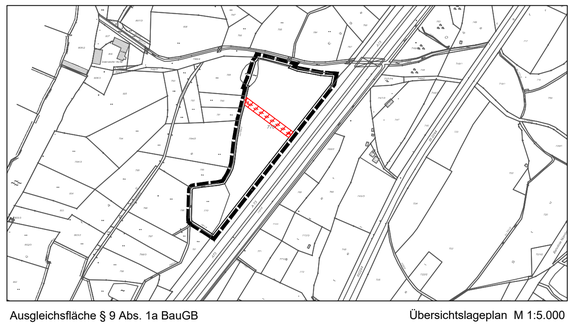
Sichtdreieck

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

Ortsdurchfahrtsgrenze Verknüpfungsbereich

vorgeschlagene Gebäudegrenze

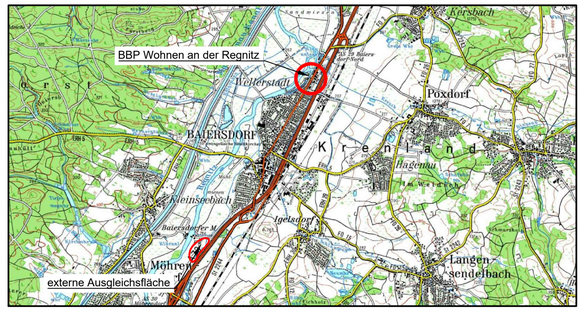


Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB — Übersichtslageplan M 1:5.000

Auf der Flur-Nr. 770, Stadt Baiersdorf, Gemarkung Baiersdorf, wird eine Teilfläche von 933 m² (anrechenbar 1.115 m²) dem Bebauungsplan als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff in Natur uns Landschaft auf den Flur-Nrn. 57, 63/2, 63/3,63/4, 63/6, 63/7, 63/9, 63/11 und 63/13 zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen A 6" festgesetzt.

Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB — Übersichtslageplan M 1:5.000

Auf der Flur-Nr. 883, Gemeinde Weißenburg-Gunzenhausen, Gemarkung Theilenhofen, wird eine Teilfläche von 1.869 m² (anrechenbar 3.738 m²) dem Bebauungsplan als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Flur-Nrn. 43/3, 57, 57/5, 63/5 und 63/12 zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen A 6" festgesetzt.



Übersichtskarte ohne Maßstab

Teil A: PLAN (Textliche Festsetzungen siehe Teil B)

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
www.planungsgruppe-strunz.de

15.021.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	23.06.2015	Ba	Sf
Entwurf	25.09.2018	Ba	Sf
Änderung	17.09.2019	Ba	Ku
Änderung	15.09.2020	Ba	Ku
Satzung	...	...	...

BBP+GOP "Wohnen an der Regnitz"

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.12.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufsterllung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2015 hat in der Zeit vom 03.08.2015 bis 11.09.2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2015 hat in der Zeit vom 03.08.2015 bis 11.09.2015 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2018 bis 12.12.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 31.10.2018 in der Zeit vom 12.11.2018 bis 12.12.2018 öffentlich ausgelegt. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 17.09.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 mit 14.11.2019. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 15.09.2020 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 mit 10.12.2021.

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

Stadt Baiersdorf, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadt Baiersdorf, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

Stadt Baiersdorf, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister