



2. Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker II“

vom 14. Juni 2013



Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker II“

Aufgrund des § 10 BauGB und des Art. 23 GO erlässt der Markt Wernberg-Köblitz folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker II“

§ 1 Änderungsinhalt

1. Der **Bebauungsplan „Bergäcker II“** vom 2. Dezember 2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 1. März 2007 wird in folgenden Bereichen geändert:
 - 1.1. Anpassung der zulässigen Länge von Nebengebäuden an der Grenze an die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung
 - 1.2. Anpassung der zulässigen Höhe von Nebengebäuden an der Grenze an die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung für die Bauparzellen 10 bis 13
 - 1.3. Festlegung des maßgebenden Straßenniveaus bei den Regelungen zu den Nebengebäuden für die Bauparzellen 14 bis 18. Als maßgebende Höhe gilt die Höhe der Straße am Schnittpunkt der Straße mit der Grundstücksgrenze an der das Nebengebäude angebaut wird.

Die Details der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich aus dem beiliegenden Text- und Planteil zum Bebauungsplan, der jeweils Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 2 Bekanntmachung

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Wernberg-Köblitz, 14.06.2013
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister





Vollzug des Baugesetzbuches

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker II“

Änderungsinhalt:

Die rechtskräftigen Bebauungspläne für das Baugebiet „Bergäcker I“ vom 6. April 2004 und für das Baugebiet „Bergäcker II“ vom 2. Dezember 2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 1. März 2007 werden geändert. Der Änderungsumfang ergibt sich aus der vorstehenden Änderungssatzung und den textlichen Änderungen im Textteil bzw. den zeichnerischen Änderungen im Planteil zu den jeweiligen Bebauungsplänen. Diese sind Bestandteil dieser Änderungssatzung.

Bestandteil dieser Satzung ist **nur die Änderung des Bebauungsplanes Bergäcker II.**

Begründung der Änderung:

Die Bebauungsplan-Änderung ist erforderlich, um die topographischen Nachteile der unterliegenden Grundstücke insbesondere im Baugebiet „Bergäcker I“ durch entsprechend großzügigere Festsetzungen der First- und Wandhöhen auszugleichen und die Attraktivität und die Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu erhöhen, ohne dadurch andere, vor allem benachbarte Grundstücke über Gebühr zu benachteiligen. Darüber hinaus ist erforderlich, die noch in der Geltungsdauer der früheren Bayerischen Bauordnung entstandenen Festsetzungen der aktuellen Rechts- und Gesetzeslage anzupassen.

- Anpassung der Vorgaben zur Länge von Nebengebäuden für das Baugebiet „Bergäcker I und II“ entsprechend den aktuellen Vorgaben der BayBO**

Im Baugebiet Bergäcker I und II ist für die Länge der Grenzbebauung mit Nebengebäuden eine Länge von 8,00 m festgesetzt. Dies entsprach den damaligen Regularien der Bayrischen Bauordnung für Grenzbebauungen. Zwischenzeitlich hat sich dieses Maß auf 9,00 m erhöht. Die Bebauungspläne wären nun in diesem Punkt den Vorgaben der Bayrischen Bauordnung anzupassen. Es wird vorgeschlagen, nicht ein Maß festzulegen sondern, nur darauf zu verweisen, dass für Grenzbauten die Regelungen der Bayrischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung finden.

- Festlegungen zur zulässigen Höhe von Nebengebäuden an der Grenze für die Bauparzellen 4 bis 9 im Baugebiet „Bergäcker I“ und der Bauparzellen 14 bis 18 im Baugebiet Bergäcker II“ sowie Anpassung der Vorgaben zur Länge von Nebenbebäuden bei den übrigen Bauparzellen entsprechend den aktuellen Vorgaben der BayBO**

Im Baugebiet „Bergäcker I“ ist bei den Nebengebäuden der Parzellen 4 bis 9 eine Wandhöhe von 3,20 m bezogen auf das Straßenniveau festgesetzt. Im Baugebiet „Bergäcker II“ ist bei den Nebengebäuden an der Grenze eine Wandhöhe von 3,50m bezogen auf das Straßenniveau festgesetzt. Als maßgebliche Wandhöhe wurde die mittlere Höhe der Straße „Am Fischerbügel“ am jeweiligen Grundstück festgelegt. Je nach Anordnung des Nebengebäudes auf dem Grundstück führt dies nun aufgrund der Längsneigung der Straße zu unterschiedlich hohen Nebengebäuden an derselben Grenze.



Für diese Bauparzellen sollte als maßgebendes Straßenniveau die Höhe der Straße am Schnittpunkt der Straße mit der Grundstücksgrenze an der angebaut wird festgelegt werden.

Für die übrigen Bauparzellen im Baugebiet „Bergäcker I und II“ ist vorgesehen, für die zulässigen Wandhöhen bei Nebengebäuden an der Grenze nicht die Fassung der Bauordnung zu Grunde zu legen, in der der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, sondern immer die aktuelle Fassung der Bayerischen Bauordnung.

Wernberg-Köblitz, 14.06.2013

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss des
Marktgemeinderates vom 30. Oktober 2012
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(Behördenbeteiligung) 26. November 2012
bis 28. Dezember 2012
3. Öffentlichkeitsbeteiligung
Bekanntmachung vom 13. November 2012
(Anschlag an den Amtstafeln, Gemeindeinfo) 15. November 2012
bis 09. Januar 2013
4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss des
Marktgemeinderates vom 25. Februar 2013
5. Satzungserlass (Ausfertigung) 14. Juni 2013
6. Bekanntmachung
(Anschlagtafeln) 17. Juni 2013
7. Veröffentlichung der Bekanntmachung 17. Juni 2013

Wernberg-Köblitz, 17. Juni 2013
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister




Bergäcker II

Änderungen
Planteil

Legende Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN BEBAUUNGSPLAN
VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

Geltungsbereich


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1 i.V.m. § 4 BauNVO)


WA Als Art der baulichen Nutzung wird ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. §4 BauNVO festgesetzt

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)


Die Festsetzungen werden für die jeweiligen Nutzungsbereiche mit folgender Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt:


Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl als Höchstgrenze	Wandhöhen und Firsthöhen gem. textlichen Festsetzungen
Bauweise  Nur Einzelhäuser zulässig	Dachformen

erlaubte Dachformen:
SD = Satteldach,
WD = Walmdach,
KWD = Krüppelwalmdach,
ZD = Zeltdach,
FD = Flachdach
PD = Pultdach oder versetzte Pultdächer


 Grenze zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen (Max. zulässige Wand- und Firsthöhen)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

 Baugrenze mit den nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 der BayBO sind einzuhalten. Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind in den von der Straße abgewandten Gartenteilen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

 Mögliche Firstrichtungen Hauptbaukörper bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern

Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §§12/14 BauNVO)

 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00m Tiefe freizuhalten.) Anstatt geschlossener Garagen können auch überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden.

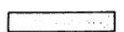
Die Länge der Grenzbebauung bei Garagen und Carports ist mit ~~max. 8,00m je Grundstücksgrenze festgesetzt (Art. 7, Abs. 4, Nr. 2 BayBO).~~

bei GARAGEN UND CARPORTS GELTEN DIE REGULIERUNGEN DER BAY BO IN DER JEDWEILS BILTIAREN FASSUNG

 Festgesetzter Einfahrtsbereich

 Flächen mit gut durchlässigen Belägen (Parkplätze, Zufahrten)

Öffentliche Verkehrsflächen


 Erschließungsstraße

SONSTIGE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 geplante Grundstücksgrenzen

 Sichtdreieck

 Verbindungsstraße wasserdurchlässiger Belag


 20kV-Leitung (bereits verkabelt)

 Höhenlinien mit Höhe über NormalNull


Legende Grünordnungsplan


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
GRÜNORDNUNGSPLAN
VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

Festsetzungen Grünordnung - Öffentlicher Bereich

 Straßenbaum:
Laubbaum zu pflanzen gem. Artenliste (s. Textteil)

Empfehlungen Grünordnung - Privatbereich

 Heckenpflanzung (Eingrünung der Gärten im rückwärtigen Bereich)
Artenliste + Qualitäten s. Textteil

 Hausbaum zu pflanzen
mind. Qualität : H., 3xv., e.w.St., m.DB., STU 12-14
Artenauswahl + Qualitäten s. Textteil

Bergäcker II

Textliche
Änderungen

2.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten.

Abweichend davon wird für die Grenzgaragen auf den Parzellen 14 bis 18 festgesetzt, dass Art. 7, Abs. 4, Satz 1 BayBO im Bezug auf die maximale Wandhöhe an der Grenze (3,00 m) nicht gilt. Statt dessen wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe an der Grenze bestimmt wird durch die Einhaltung von 3,20 m als maximale Wandhöhe an der Zufahrtseite der Garage/ Carport bezogen auf Straßenniveau (siehe 2.9). Alle anderen Festsetzungen des Artikel 7, Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung sind auch für die Garagen der Parzellen 14 bis 18 gültig.

2.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 1 BauNVO).

2.5 Gebäudeform

Die Firstrichtungen der zu errichteten Gebäude sind im Planteil festgesetzt. Es kann auf allen Parzellen jeweils zwischen zwei Ausrichtungen gewählt werden: Der First muss entweder parallel oder senkrecht zur Straße „Am Fischerbügel“ verlaufen.

Der First muss auf allen Parzellen über die lange Seite des Grundrissrechteckes verlaufen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind.

Es wird empfohlen, als Grundform für alle Hauptgebäude ein Rechteck mit Verhältnis Länge zu Breite von mindestens 5:4 zu verwenden.

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe und Wandhöhe (§ 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude ist nach Parzellen gegliedert den beiliegenden Schemaschnitten zu entnehmen. Es werden die maximale Firsthöhe und die maximale Wandhöhe bezogen auf Straßenniveau festgesetzt.

Als das maßgebliche Strassenniveau wird die mittlere Höhe der Straße „Am Fischerbügel“ am jeweiligen Grundstück festgelegt.

Die maximale Wandhöhe wird definiert von Oberkante Straße bis Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante Außenwand (siehe auch Detailzeichnung im Planteil).

Übersicht der Höhenfestsetzungen für die Hauptgebäude (max. zulässige Höhen über OK Strasse „Am Fischerbügel“):

Dachform:	Parzellen10 - 13:		Parzellen14 – 18:	
	Wandhöhe:	Firsthöhe:	Wandhöhe:	Firsthöhe:
Steile Satteldächer, Flache Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer,	7,50 m	9,50 m	6,50 m	8,50 m
Versetzte Pultdächer:	7,50 m	9,00 m	6,50 m	8,00 m
Pultdächer, Flachdächer:	7,50 m	8,50 m	6,50 m	7,50 m

Max. Wandhöhe der Garagen/Carports u. Nebengebäude an der Zufahrtsseite:

Parzellen10 - 13:	Parzellen14 – 18:
gem. Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO <i>BAY BO IN DER AKTUELLEN FASSUNG</i>	3,50 m über OK Straße „Am Fischerbügel“

2.9 Nebengebäude / Garagen

Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Standort der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist in den Parzellen 13 und 15 bis 18 im Bau- fenster frei wählbar. In den Parzellen 10 und 14 ist die Garage bzw. Carport als Grenz- bebauung an der süd-östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. In den Parzellen 11 und 12 ist die Garage bzw. Carport als Grenzbebauung an der nord-westlichen Grund- stücksgrenze zu errichten. Für **Dachneigung, Dachform und -eindeckung** sind bei **Nebengebäuden** folgende Festsetzungen gültig:

Mögliche Dachformen:	Dachneigung im Bereich zwischen:	Farbe und Art der Dacheindeckung:
Steile Satteldächer und: Krüppelwalmdächer:	38 – 47 Grad	Dacheindeckungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen
Flache Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer:	15 – 25 Grad	Dacheindeckungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen
Pulldächer, Versetzte Pulldächer, Flachdächer	0 – 18 Grad	Dacheindeckungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen, Kiesdächer, Foliendächer begrünte Dächer

Die Dachform der Nebengebäude muss nicht identisch mit der Dachform des Hauptge- bäudes sein. Beispiel: die Kombination Hauptgebäude mit Walmdach und Nebenge- bäude mit Satteldach ist zulässig.

Es gelten für die Anordnung der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Ne- bengebäude die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d.h. unter anderem Einhaltung der Mindestabstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

Abweichend von Art. 7, Abs. 4, Nr. 1 BayBO wird für die **Parzellen 14 bis 18** Folgendes festgesetzt:

Die mittlere Wandhöhe an der Grenze darf hier die von der BayBO vorgegebene Höhe ~~von 3,00 Meter~~ überschreiten, wenn die maximale Wandhöhe an der Zufahrtseite der Garagen bzw. Carports von **3,50 Meter über Straßenniveau** eingehalten wird – (siehe Schemaschnitte). *ALS MASSGEBENDES STRASSEN NIVEAU GILT DIE HÖHE DER STRASSE AM SCHNITT DER STRASSE UND DER GRUNDSTÜCKSGRENZE AN DER DAS NEBEN- GEBÄUDE ANGEBAUT WIRD.*

Vor den Garagen und Carports ist ein **mind. 5 m tiefer Stauraum** freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden darf.