

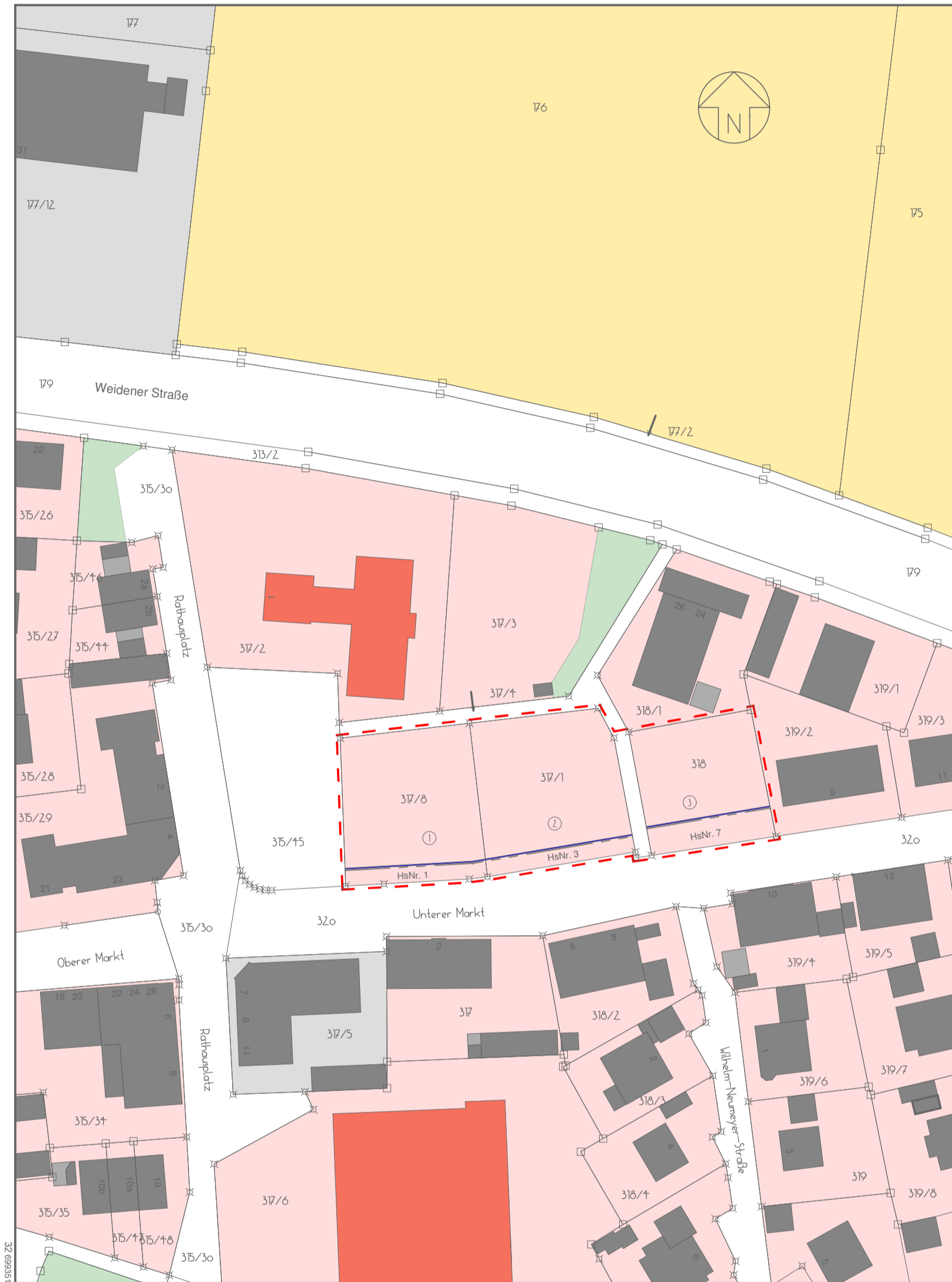
FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19.3 "SPEICHERSDORF-ZENTRUM" DER GEMEINDE SPEICHERSDORF

A - PLANZEICHNUNG

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.12.2021

Maßstab 1:1000



Legende zur Flurkarte

Flurstück	Tatsächliche Nutzung
Flurstücksgrenze	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
Flurstücknummer	Industrie- und Gewerbefläche
Zusammengehörige Flurstücksteile	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
Nicht festgestellte Flurstücksgrenze	Landwirtschaft Grünland
Abgemerkter Grenzpunkt	Landwirtschaft Grünland
Grenzpunkt ohne Abmarkung	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffverkehr, Platz
Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park
Gebäude	
Wohngebäude	
Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	
Umspannstation	
Gebäude für öffentliche Zwecke	
Gebäude mit Hausnummer	
Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut	
HeNr. 20	

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Speichersdorf beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRS 2132-1-4, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S.82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-4), zuletzt geändert durch § 38 der Verordnung vom 27. März 2019 (GVBl. S. 98).

B - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl, max. 0,40
GFZ Geschossflächenzahl, max. 1,2
IV Zahl der Vollgeschosse. Es sind maximal vier (IV) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und drei Obergeschosse (III) zulässig. max. 12 Wohneinheiten (Gewerbe im EG nicht zwingend erforderlich)

Nutzungsschablone (Übernahme der Nutzungsschablone)	
WA (Art der baulichen Nutzung)	IV (Gehölzzahl der Vollgeschosse)
GRZ 0,40 (Grundflächenzahl)	GFZ 1,2 (Geschossflächenzahl)
IV (Zahl der Vollgeschosse)	O (Stärke)
IV (Zahl der Wohneinheiten)	IV (Dachform, Dachneigung)

- O Offene Bauweise
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- SD 3° - 10° Satteldach mit Angaber der Dachneigung
- ZD 3° - 10° Satteldach mit Angaber der Dachneigung
- WD 3° - 10° Walmdach mit Angaber der Dachneigung
- Baugrenze
- Grenze des Geltungsbereiches
- Parzellenummer

C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Ebenso bleibt die Firstrichtung frei wählbar.
- Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Der Standort von Garagen bzw. Carports ist soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mid. 5,00 m im Zufahrtbereich zur Garage bzw. zum Carport ist einzuhalten.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung der baulichen Anlage
Dachform: Im Baugebiet sind Zelt-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Garagendächer sind dem Hauptbau anzugleichen.
Dachneigung: Als Dachneigungen SD 3° - 10°, ZD 3° - 10° u. WD 3° - 10° festgesetzt.
Dachaufbauten: Dachgauben sind nicht zulässig.
Dachüberstand: Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 60,0 cm und am Ortsgang 30,0 cm nicht überschreiten. Die Dachrinne bleibt hierbei unberücksichtigt.
Dacheindeckung: Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbnuancen sind nicht reflektierenden Eindeckungen sind zulässig. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupfereindeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer

- geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden. Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metalldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.
- Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO geregelt.
- Fensterformate
Die Fensterformate sind frei zu wählen, jedoch wird ein stehendes Format bevorzugt.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Im rückwärtigen und seitlichen Raum regelt die BayBO die Zulässigkeit. Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Die max. Höhe beträgt hier 1,00 m. Die Zaunelemente sind vertikal zu gliedern.
- Auffüllungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenze an den natürlichen Verlauf anzugleichen. Der OKFFB im EG ist max 1.35m über Straße (Unterer Markt) zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünflächen
Für herzustellende Bepflanzung innerhalb von privaten Flächen/ Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- u. Grünflächen ohne Steingärten ist zu wählen.
- Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB).

D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME U. HINWEISE

I. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmäler
Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

II. Hinweise

- Rettenungswege Art. 31 Abs. 2 BayBO
Der zweite Rettungswege ist bei Gebäuden mit einer Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraumes > 7,00 m über der Geländeoberfläche (Mittelwert) zwingend baulich herzustellen.
- Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Bei Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen sollen deshalb wasserdrurchlässige Beläge bevorzugt werden.
- Wasserrückhaltung
Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und bewaldeten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbstständig gewährleistet. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal oder bestehende Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.
- Rückstausicherung
Auf die entsprechenden Empfehlungen der gemeindlichen Entässerungssatzung wird hingewiesen.

E - VERFAHRENSGANG:

- Aufstellungsvermerk
Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 "Speichersdorf-Zentrum" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
Speichersdorf, den 15.12.2021
PORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 22.12.2021 bis 04.02.2022 im Rathaus Speichersdorf. Sie wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Speichersdorf, den 15.12.2021
PORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2021 bis 04.02.2022 durchgeführt. Die Benachrichtigung die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2021
Speichersdorf, den 20.12.2021
PORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Speichersdorf, den ...2022
PORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom
Speichersdorf, den ...2022
PORSCH, 1. Bürgermeister

- Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Speichersdorf, den2022
PORSCH, 1. Bürgermeister
- Ausfertigung des Bebauungsplanes
Speichersdorf, den2022
PORSCH, 1. Bürgermeister
- Inkraftsetzung des Bebauungsplanes
Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Unbeachtlich werden demnach
II. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
III. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes
und
IV. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit erkanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
Speichersdorf, den.....2022
PORSCH, 1. Bürgermeister

Gemeinde Speichersdorf Lkr. Bayreuth



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Speichersdorf - Zentrum"

Im Bereich der Fl.Nr. 317/1, 317/8 u. 318, Gmgk. Speichersdorf

Planfassung vom 12.12.2021



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95169 Speichersdorf



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95169 Speichersdorf

Aufgestellt: Thoma Schneider

Christian Porsch, 1. Bürgermeister