



Stadt Bad Brückenau, Bebauungsplan "Oberes Straßfeld"

FESTSETZUNGEN

Art der baul. Nutzung	GZ	
GRZ	6FZ	Nutzungsschablone
BW	Dachform	
— — — Grenze des Geltungsbereiches		

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
zulässig sind kleinere Pensionen und Zimmervermietungen

Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche
(Randeingrünung, innere Durchgrünung)

Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Schrammbord, mit Angaben der Breiten in Meter
- Privatwege
- landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(ED) offene Bauweise, § 22 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4, § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl z.B. 0,6, § 20 BauNVO

— — — Abgrenzung für das Maß unterschiedlicher Nutzungen

Geschossigkeit, Höheneinstellung und Traufhöhe

Flurst.Nr. 361/18 und 361/19

- max. 1 zulässiges Vollgeschoss
- Höheneinstellung: Traufhöhe max. 4,00 m
- Dachgeschosse können als Vollgeschoss ausgebildet werden und soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung 1997) sind, werden diese auf die Anzahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Sonstige Änderungsbereiche

- max. 2 zulässige Vollgeschosse
- Höheneinstellung max. 6,50 m Traufhöhe

Die Traufhöhe bezieht sich auf:

- Straßenhöhe, bei ansteigenden Straßen im Mittel des Hauptgebäudes, wenn das Gelände tiefer als Straßenoberkante liegt.
- das tatsächliche Gelände, ohne künstliche Auf- und Abtragungen, wenn das Gelände höher als Straßenoberkante liegt.

Weitere Festsetzungen

- Die Auffüllung darf nicht mehr als 2,00 m betragen.
- Die Auffüllung darf nur mit unbelastetem Erdaushub (Grenzwert Z0 der LAGA) und gebrochenem, sauberem Bauschutt (ausschließlich Steine und Ziegel) erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachformen:

Satteldach (SD), Walm-, Krüppelwalmdach (WD), Pultdach (PD), Flachdach mit Begrünung (FD)

Dachneigung: 0° bis 45°

Dacheindeckung: rotbraun, Dachbegrünung

Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 70 cm, der Dachvorsprung am Ortgang mit max. 60 cm festgelegt.

Gauben sind zulässig mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Hauptdachlänge und ab 35° Dachneigung

Garagen:

Dachform Flachdach oder Wohnhaus entsprechend.

Sie können mit dem Haus integriert werden.

Max. Breite 10,00 m

Einfriedung:

Die Einfriedung soll eine Höhe von 1,20 m haben. Mauern dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Grundstücksgröße: min. 250 m², max. 4.000 m²

ARTENSCHUTZ

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt (d.h. Verbotstatbestände) vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

- Rodungs- und Schnitarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28.02.
- Gebäude(teil)abbruch im Zeitraum vom 1.10. - 15.03; ein Gebäudeabbruch ist auch vom 16.03. – 30.09. möglich, wenn nach vorheriger Durchsuchung keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch eine Fachkraft festgestellt werden.
- Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit von 15.09. - 15.03. oder,
- wenn zuvor z.B. durch Mulchen / Abschälen / Entfernen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 15.09. – 15.03. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten werden oder
- wenn durch eine Fachkraft sicher gestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten im Baufeld befinden

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gebäude
- Höhenlinien

IMMISSIONSSCHUTZ - WÄRMEPUMPEN / KLIMAGERÄTE

- Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte)
- Die direkte Wärmepumpen- und Klimageräteaufstellung an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflektion und ist nicht zu empfehlen.
- Freiräume im Wärmepumpen-/ Klimagerätesockel führen zu Schallbrücken mit einer Pegelerhöhung
- Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsrichtwert dort um 5 dB(A) unterschritten wird.

Das Baugebiet liegt in der Heilquellenschutzzone B der Quelle des Staatsbades Brückenau. Die einschlägigen Vorschriften über die zulässige Grabungstiefe und Bohrungen usw. sind zu beachten.

Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen Festsetzungen enthält, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberes Straßfeld" in der bisherigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat in der Sitzung vom 20.10.2015 die Änderung der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 08.01.2016 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 09.02.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2016 bis 12.02.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2016 den Bebauungsplan in der gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2016 als Satzung beschlossen.

Bad Brückenau, den 07. März 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdierts

5. Ausgefertigt

Bad Brückenau, den 07. März 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdierts

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 04.03.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Brückenau, den 07. März 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdierts

BAUHERR Stadt Bad Brückenau
Landkreis Bad Kissingen

PROJEKT 4. Änderung zur Änderung der 2. u. 3. Änderung des
Bebauungsplanes Oberes Straßfeld

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

MASZSTAB 1 : 1.000	PLANSTAND Endgültige Fassung
BV-NR. / BLATT-NR. 3412	GEZ. / DATUM 30.11.2015 / 16.02.2016

PLANUNG



Dietz und Partner

Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de

Datei:
3412_E_Änderung_Bplan.dwg

Plotdatum:
02.03.2016