

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE MARKT BAD STEBEN NR 44 PFLEGEWOHNPAK BAD STEBEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 01 Art der baulichen Nutzung**
BauGB § 9 (1) Nr. 1
- allgemeines Wohngebiet (WA)
 - private Grünfläche
 - nicht öffentliche Fahr- und Stellfläche
 - Flächen für die Feuerwehr
 - Wasserfläche
- 02 Mass der baulichen Nutzung**
BauGB § 9 (1) Nr. 2
- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
 - 1,2 GFZ - Geschossflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe
 - FD / SD / MD Flachdach, Satteldach, Mansardendach
- 03 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
BauGB § 9 (1) Nr. 2
- g geschlossene Bauweise
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Baugrenze

FESTSETZUNGEN

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) der bayrischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2019 (GVBl. S. 408) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid, Antrag auf Nutzungsänderung) ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens (Wirkung des Vorhabens nach außen, Einwirkungen von außerhalb auf das Vorhaben) im dortigem Quartier durch einen Sachverständigen nach §29b Bundes - Immissionsschutzgesetz bestätigen zu lassen, gutachterliche Stellungnahme. Sachverständige findet man unter dem Link - www.resymesa.de -

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu bestehenden und geplanten Ver- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial ist zu beachten. Die Arbeitshilfe - Das Schutzgut Boden in der Planung (LFU, GLA) - ist zu beachten, Bodenverhältnisse siehe vorliegendes Bodengutachten

QUANTITATIVES HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Baugruben, Gründungen, Erdauflüsse oder Bohrungen die unter die Kote von 564,17 müNN eingreifen, bedürfen einer gesonderten Erlaubnis. Sollte im Rahmen der Bebauung eine größere Eingriffstiefe in den Untergrund erforderlich werden, ist eine vorherige Beurteilung der Baufläche durch Baugrunduntersuchungen notwendig. Eine Ausnahme genehmigung kann erst nach positiver Beurteilung erteilt werden.

01 Art der baulichen Nutzung

BauGB § 9 (1) Nr. 1 i.V. BauNVO § 4

02 Mass der baulichen Nutzung

BauGB § 9 (1) Nr. 1 i.V. BauNOV §§ 16 bis 20

03 Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)

BauGB § 9 (1) Nr. 4 i.V. BauNVO § 14

04 Pflanzgebote

BauGB § 9 (1) Nr. 25

(in Abstimmung mit dem Landratsamt Hof, untere Naturschutzbehörde)

05 Bezugspunkt der First- und Traufhöhen ist FFH EG

HINWEISE

STARKREGENEREGNIS

Das Bebauungsgebiet liegt anbindend des grundstücksdurchlaufenden Seifenbaches. Infolge von Starkregenergieüssen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Zur Vermeidung von Schäden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich einwirkenden Wassers in die Gebäudeanlagen dauerhaft verhindert. Die Höhenlagen der festzulegenden Fußbodenhöhen Erdgeschoss (EG FFH) sind mindestens 25 cm höher der gebäudebegrenzenden Geländehöhen festzulegen. Öffnungen in Gebäudeteilen unterhalb der anbindenden Geländehöhen (Fenster und Türen) sind zur Vermeidung eindringenden Oberflächenwassers wasserdicht ausgeführt werden.

SICHERUNGSMASSNAHMEN IM VERLAUF DES SEIFENBACHES

Die Uferböschungen des den Geltungsbereich durchlaufenden Wasserlaufes sind zur Gefahrenabwehr eines Hineinstürzen durch geeignete Maßnahmen zu sichern (Sachgemäße Einfriedung, Bepflanzung der Uferbereiche)

SCHUTZMASSNAHMEN GEGEN ERDRUTSCHE UND STEINSCHLAG AN DER SÜDÖSTLICHEN GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

Die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches ist gegen Erdbeben und Steinschlag aus der landwirtschaftlichen Fläche sachgerecht zu sichern (z.B. intensive Begrünung, Einfriedung etc).

OBERFLÄCHENWASSER

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Grundstück in den das Baugebiet durchlaufenden Seifenbaches ist die wasserrechtliche Erlaubnis des Wasserwirtschaftsamtes Hof erforderlich. (siehe textliche Fassung Begründung zum Bebauungsplan)

BERGBAU

Bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung muß auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

FAHR- UND STELLFLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Bayerische Bauordnung Artikel 5f
Richtlinien für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 Nr. 1 - 14 in Verbindung mit Anlage A.2.2.1.1 / 1unter Einbeziehung der technischen Bauvorschriften DIN 14090.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderates des Marktes Bad Steben beschloss in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Pflegetwohnpark Bad Steben“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegetwohnpark Bad Steben“ in der Fassung vom konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis im Rathaus des Marktes Bad Steben eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Pflegetwohnpark Bad Steben“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter www.markt-badsteben.de eingesehen werden. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Bad Steben hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Pflegetwohnpark Bad Steben“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Bad Steben, den

Markt Bad Steben
Bert Horn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Pflegetwohnpark Bad Steben“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Bad Steben ab von jedermann eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 125 Abs. 1 des BauGB wird hingewiesen. (§ 215 Abs. 2 BauGB)

Unbeachtet werden danach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung für dort verzeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Bad Steben 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.

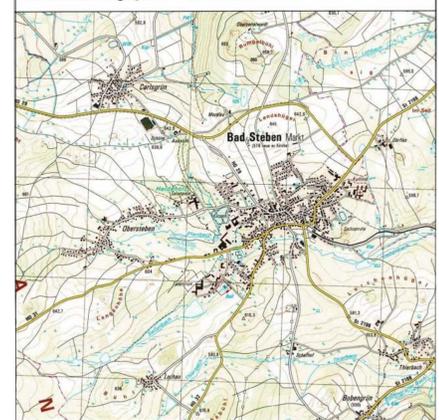
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bad Steben, den

Markt Bad Steben
Bert Horn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan 1:25.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE MARKT BAD STEBEN NR. 44 PFLEGEWOHNPAK BAD STEBEN