



PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenstadt erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) als Maßnahme der Innenentwicklung die Änderung des Bebauungsplanes "Seeumgriff" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Außerhalb des Änderungsbereichs behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Seeumgriff" weiterhin Gültigkeit.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Bauflächen sind festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) bestimmt.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max.zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der Grünflächen oder der Flächen mit Pflanzbindung zulässig.
- Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)**
 - Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung von 20°- 45° oder als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5°-15° auszuführen.
 - Gegnige Dächer sind mit hellgrauen oder dunkelgrauen Materialien einzudecken. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Solarmodulen zu überstellen.
 - Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit Sie parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Auf Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, soweit die Module einen Abstand von 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,5 m überschreiten.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Blockbohlenhäuser oder flächenhafte Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.
 - Leuchtende oder reine Farbblöcke, die gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.
 - Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 - Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.
- Einfriedigungen**
 - Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen 1,2 m über Gelände nicht übersteigen. Es sind nur blockoffene senkrechte Holzlatten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts wird hingewiesen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - Die dargestellten Einzelgehölze sowie die Gehölze im Bereich der Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Die Anlage von Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzziele zurück zu greifen. Für die Pflanzung der Bäume sind Baumbeete in mit einem Mindestvolumen von 12 m³ entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. Falls der Platzbedarf keine offenen Beete zulässt, kann in Ausnahmefällen eine technische Maßnahme wie Baum-rost angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.
 - Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzziele zurück zu greifen. Für die Pflanzung der Bäume sind Baumbeete in mit einem Mindestvolumen von 12 m³ entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. Falls der Platzbedarf keine offenen Beete zulässt, kann in Ausnahmefällen eine technische Maßnahme wie Baum-rost angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.
- Regenwassernutzung**
 - Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.
- Artenschutz**
 - Die Beräumung der Gehölze ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu zulässig.
 - Zur Förderung der Feldermauspopulation sind im Plangebiet 3 wartungsarme Flach- oder Rundnistkästen für die im Umfeld des Vorhabens nachgewiesenen Fledermausarten aufzuhängen.
- Hinweise**
 - Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.
- Pflanzlisten**

Acer Platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fraxinus Excelsior	(Esche)
Stieleiche	(Quercus robur)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbäum)
- Grenzabstände bei Bepflanzungen**
 - Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Stadtrat von Weißenstadt hat in seiner Sitzung vom ____2022 als Maßnahme der Innenentwicklung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seeumgriff" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ____/2022 vom ____12.2022 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. Der Stadtrat von Weißenstadt hat in der öffentlichen Sitzung vom ____2023 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____2023 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

C. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ____2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____2023 wurde in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 öffentlich ausgelegt.

D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (mit Schreiben vom ____2023 bis ____2023 beteiligt.

E. Der Stadtrat von Weißenstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2023 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 als Satzung beschlossen.

Weißenstadt, den

.....

1. Bürgermeister (Siegel)

J. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt des Landkreises Wunsiedel vom ____2023 gemäß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Weißenstadt, den.....

.....

Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan

Stadt Weißenstadt

Landkreis Wunsiedel

Änderung des Bebauungsplanes "Seeumgriff"

maßstab: 1:500 bearbeitet: Bök

datum: 12.01.2023 Planstand: Entwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß Str. 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570