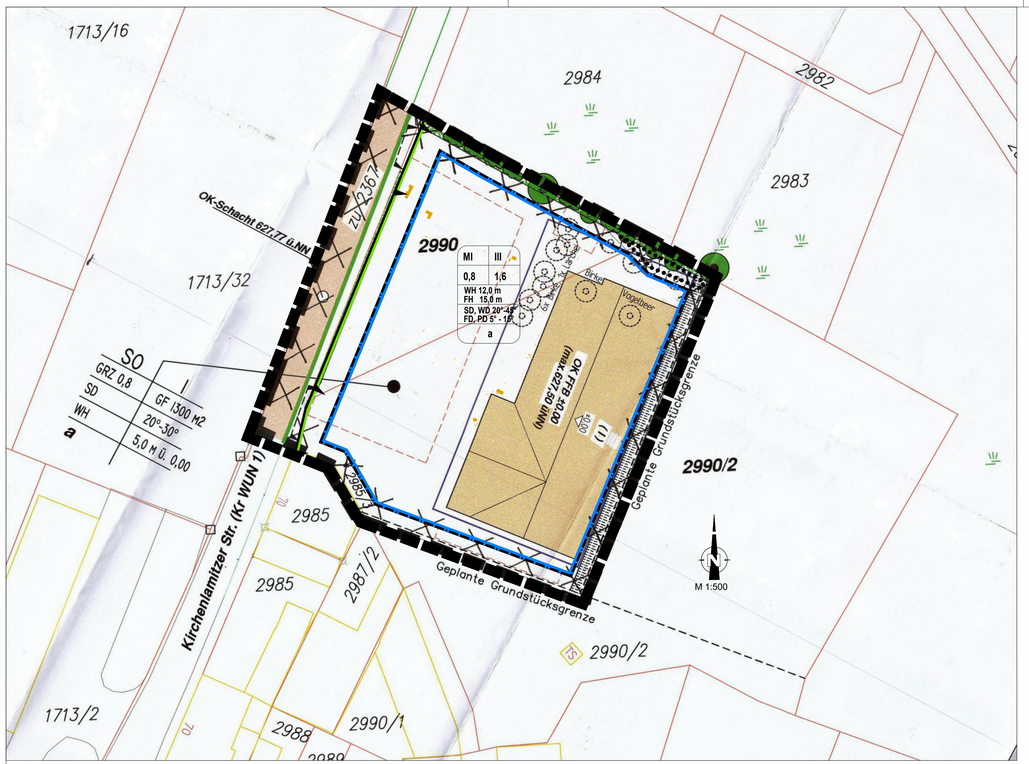


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE FESTSETZUNGEN :

SO SONDERGEBIET "EINKAUFSMARKT KIRCHENLAMITZER STRASSE"

- GELTUNGSBEREICH
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- BAUGRENZE
- (I) VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN/STRÄUCHERN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- VORH. BÄUME / STRÄUCHER ERHALTEN
- VORH. BÄUME / STRÄUCHER ENTFERNEN
- WH Ein- UND AUSFAHRT
- FD WANDHÖHE
- SD FLACHDACH
- a SATTELDACH
- ABWEICHENDE BAUWEISE
- OK FFB (626,72 üNN) OBERKANNTE FERTIGFUßBODEN MAß HÖHENANGABE ÜBER NORMAL NULL
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- STRAßENBEREICHSFLÄCHE

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NUTZUNGSSCHABLONE

SO-ART DER NUTZUNG	I-VOLLGESCHOSSE
GRZ-GRUNDFLÄCHENZAHL ZUL. GRUNDFLÄCHE	GFZ/GF-GESCHOßFLÄCHENZAHL ZUL. GESCHOßFLÄCHE
SD-DACHFORM	20°-30°-NEIGUNG
WH-WANDHÖHE	5,0M-MAß DER WANDHÖHE
a -BAUWEISE	

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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Baufläche sind festgesetzt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) bestimmt.

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max.drei Vollgeschosse zulässig.

1.5 Die maximalzulässige traufseitige Wandhöhe (WHt) beträgt 12,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden, bei geneigten Dächern bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 40 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es gilt eine Bauweise abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist durch die Baufenster begrenzt.

2.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

3.1 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.

3.2 Geneigte Dächer sind mit hellgrauen oder dunkelgrauen Materialien einzudecken. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Solarmodulen zu überstellen. Zur Minderung der Abflusspitzen bei Regenereignissen und zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas wird empfohlen, mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

3.3 Für Vordächer sowie Überdachungen von Ladebereichen oder Terrassen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit Sie parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung 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.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.

4.2 Leuchtende oder reine Farbtöne, die gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig..

5 Stellplätze, Garagen und Carports

5.1 Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

5.2 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.

6 Einfriedungen

6.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über Gelände, im Bereich der Einfahrten jedoch nur 0,8 m, nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlatten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.

6.2 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

7 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

7.1 Die dargestellten GGrünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Eine mindestens flächengleiche Verlagerung ist zulässig. I m Bereich der Pflanzbindung sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

7.2 Die nicht überbauten privaten Grundstückstückflächen 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.

7.3 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzliste zurück zugreifen. 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-roste angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.

8. Regenwassernutzung

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

9. Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden ge-rechnet 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.

9.2 Pflanzlisten

Acer Platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fraxinus Exelsior	(Esche)
Stieleiche	(Quercus robur)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche
Corylus avelana	(Haselnuss)
Crategus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)

Mindestqualität: Solitärbäume 4xv, StU 20-25 cm

10.4 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 "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße" 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.

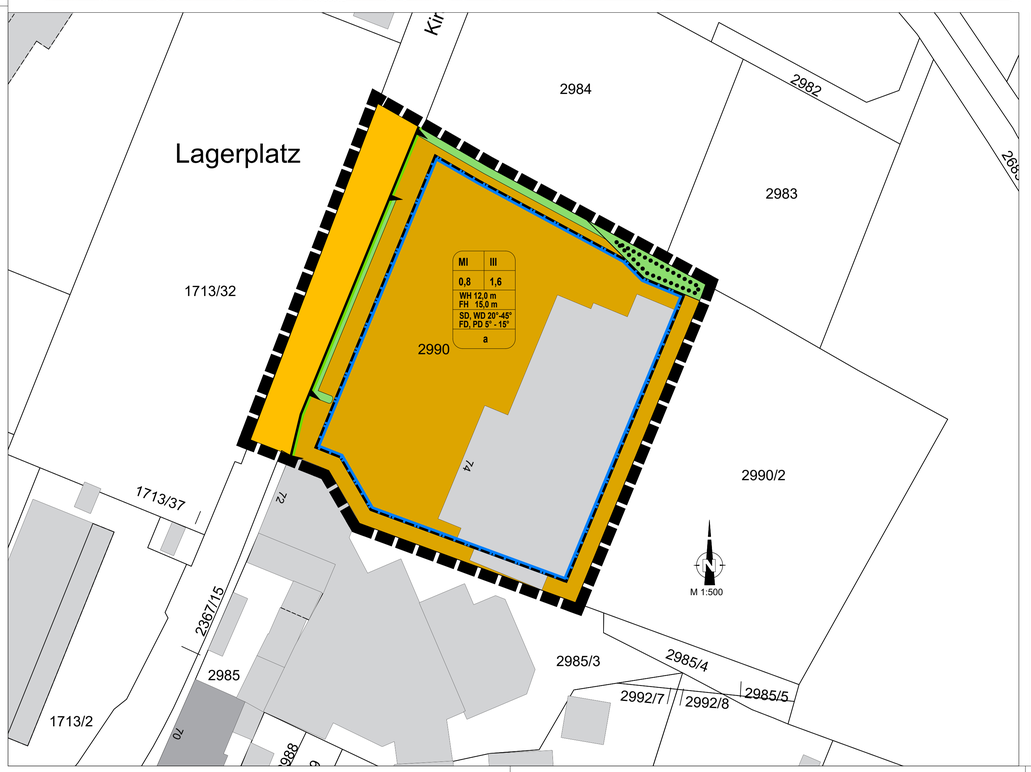
Weißenstadt, den .....

.....
1. Bürgermeister (Siegel)

J. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt des Landkreises Wunsiedel vom __.__.2023 gemäß § 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)



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- max. zulässige Wandhöhe
- max. zulässige Firsthöhe
- Dachform & Neigung
- Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

III	max zulässige Anzahl der Vollgeschoße, hier drei
0,8	max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8
1,6	max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,6
WH 12,0 m	max. zulässige Wandhöhe, hier 12,0 m
FH 15,0 m	max. zulässige Firtshöhe, hier 15,0 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

a	abweichendn Bauweise
	Satteldach / Walmdach mit einer Neigung von 25-45 Grad
SD/WD 25°-45°	Flachdach / Pultdach mit einer Neigung von 5-15 Grad
FD/PD 5°-15°	Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtsbereich

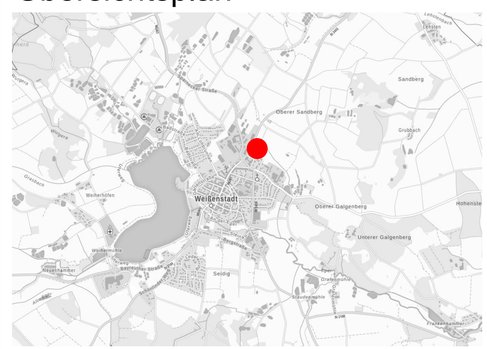
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 8017 Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung

Übersichtsplan



Stadt Weißentstadt
Landkreis Wunsiedel

1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"

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