



**Änderung des Bebauungsplanes  
„Seeumgriff“  
an der Badstraße  
im beschleunigten Verfahren gemäß  
§ 13 a BauGB**

**Begründung  
i.d.F. vom 18.10.2023**

---

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Schloß-Str. 9  
90562 Kalchreuth  
Tel: 0911 / 3682572  
Fax: 0911 / 3682570



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	2
3	Wahl des Verfahrens.....	3
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	3
4.2	Topographie / Nutzung.....	3
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	4
4.4	Bodenordnende Massnahmen .....	4
5	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2	Mass der baulichen Nutzung.....	5
5.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	5
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
6	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen .....	6
6.1	Bauweise .....	6
7	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
7.1	Dachgestaltung.....	6
7.2	Fassaden und Materialien.....	6
8	Stellplätze, Garagen und Carports .....	7
9	Einfriedungen.....	7
10	Erschliessung.....	7
10.1	Verkehrerschiessung.....	7
10.1.1	Wasser- und Energieversorgung .....	7
10.1.2	Abwasserbeseitigung .....	8
10.1.3	Abfallbeseitigung .....	8
10.1.4	Fernmeldeanlagen .....	8
10.1.5	Leitungsverlegung .....	8
11	Grünordnung.....	9
11.1	private Grünflächen.....	9
11.2	Anpflanzung von Bäumen .....	9
12	Artenschutz.....	9
13	Altlasten.....	10
14	Denkmalschutz .....	10

## 1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Weißenstadt beabsichtigt, durch die der Änderung des Bebauungsplanes „Seeumgriff“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses und einer Arztpraxis zu schaffen, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit ärztlichen Dienstleistungen zu verbessern. Im Sinne der Innenentwicklung werden dabei Teilbereiche einer innerstädtischen Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Im Bereich der Bestandimmobilien wurden verschiedene Standorte geprüft. Die Stadt Weißenstadt kann zurzeit kein Objekt anbieten, in dem das Vorhaben in der beabsichtigten Form realisiert werden kann. Weder im Bereich der ehemaligen Hausarztpraxis in der Zeller Straße noch in der Erhard-Ackerman-Straße kann die Praxis mit den erforderlichen Stellplätzen barrierefrei errichtet werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Seeumgriff“ aus dem Jahr 1995, der für den Bereich überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baden“ festsetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Seeumgriff“



### **3 WAHL DES VERFAHRENS**

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 3.800 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässigen Grundfläche von weniger als 2.000 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB statt, da hier in eine Innerörtliche Grünfläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Außerhalb des Änderungsbereichs behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Seeumgriff" weiterhin Gültigkeit.

Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weißenstadt entwickelt werden. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **4.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ufer des Weißenstädter Sees, zwischen der Badstraße und dem Uferweg. Nördlich grenzt die Wohnbebauung des Wiesenweg an. Südlich grenzt eine weitere Grünfläche an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke oder deren Teilflächen mit den 1488; 1489; 1490, 1491; und 1499/2 der Gemarkung Weißenstadt. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,38 ha.

#### **4.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG**

Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt und fällt von der Badstraße um ca. 2 m in Richtung See ab. Das Gelände ist bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere im nordwestlichen Bereich besteht ein prägender Baumbestand.



#### 4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen bisher keine gesicherten Erkenntnisse vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist.

Die Grundwasserverhältnisse im Planungsbereich sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu berücksichtigen.

Eine dauerhafte Absenkung von Grundwasser ist aus wasserwirtschaftlich fachlicher Sicht nicht positiv beurteilbar. Für spätere Bauanträge zu Einzelbauvorhaben ist ein Höchstgrundwasserstand anzugeben. Sofern hohe Grundwasserstände im Rahmen von Baugrunderkundungen festgestellt werden, ist dies bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen (Weiße Wanne, Sicherung gegen Auftrieb).

Sollte während der Bauausführung ein Eingriff ins Grundwasser und eine temporäre Wasserhaltung erforderlich werden, muss beim Landratsamt Wunsiedel vorab eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Hierzu sind entsprechende Antragsunterlagen vorzulegen.

Da in Weißenstadt in der Vergangenheit Bergbau betrieben wurde, kann das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### 4.4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

### 5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen werden festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme, dem Immissionsverhalten und den sonstigen Begleiterscheinungen unerwünscht und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für den Bereich.



## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die, in der Planzeichnung festgesetzte, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Plangebiet gilt eine GRZ von 0,4. Mit diesem Wert soll eine effiziente Nutzung der innerörtlichen Bauflächen ermöglicht werden. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen bis zu einer GFZ von 0,6 überschritten werden.

Mit einer Geschosflächenzahl von 0,8 soll die mehrgeschossige Bauweise ermöglicht werden, um einerseits die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden / Fläche zu minimieren und andererseits eine, dem Standort angemessene, städtebauliche Dichte zu ermöglichen.

### 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Zur Gliederung des Baugebietes werden zwei Teilflächen festgesetzt. Entlang der Straße, im WA I sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Im WA II sind zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss zulässig. Wie die folgende Visualisierung zeigt, wird durch Geländemodellierung dafür Sorgegetragen, dass die sichtbare Wandhöhe in weiten Teilen auf ein Mindestmaß reduziert wird.



Ansicht Uferweg / Fußweg zur Badstraße

### 5.2.3 Begrenzung der Höhenentwicklung

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird für die einzelnen Teilbereiche die maximale Höhe der Oberkante der Attika in Metern über Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) festgesetzt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass sich der südliche Baukörper max. 2,0 m über den Baukörper an der Badstraße erhebt.





## **6 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### **6.1 BAUWEISE**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen geregelt. Um direkten Seeumgriff von Bebauung dauerhaft vor Bebauung freizuhalten, hält die Baugrenze einen Abstand von mehr als 15 m zum Uferweg ein. Um einen offenen Charakter der Bebauung zu erreichen, gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Um das Grundstück effizient nutzen zu können, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der Grünflächen oder der Flächen mit Pflanzbindung zulässig.

## **7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherrn und der regionalen Bau-tradition. Um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, werden die gestalterischen Vorgaben bewusst schlank gehalten. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

### **7.1 DACHGESTALTUNG**

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind die Dächer als Flachdach ° auszuführen. Diese sind zu begrünen oder mit Solarmodulen zu überstellen. Zur Minderung der Abflussspitzen bei Regenereignissen und zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas wird empfohlen, mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

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.

Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

### **7.2 FASSADEN UND MATERIALIEN**

Aus Rücksicht auf die regionale Bau-tradition sind Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Leuchtende oder reine Farbtöne, die gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.



## 8 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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

## 9 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m über Gelände nicht übersteigen. Es sind nur blickoffene senkrechte Holzlatten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

## 10 ERSCHLIESSUNG

### 10.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Bad-Straße aus. Für die erforderlichen Besucherstellplätze sind ausreichende Flächen im Gebäudevorfeld festgesetzt.

#### 10.1.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die einschlägigen DVGW-Richtlinien.





#### 10.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Der bisher durch das Grundstück verlaufende Kanal ist im Zuge der Baufeldfreimachung umzuverlegen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Für die Gartenbewässerung sind Zisternen vorzusehen, damit das anfallende Dachwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

#### 10.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

#### 10.1.4 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Im öffentlichen Raum werden ausreichende Trassen für die Leitungsverlegung bereitgestellt.

#### 10.1.5 Leitungsverlegung

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang für die Versorgungsträger jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen informieren.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Versorgungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.



Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

## 11 GRÜNORDNUNG

Insbesondere im nordwestlichen Bereich besteht ein ortsbildprägender Baumbestand, der zum Erhalt festgesetzt wird. Die Gehölze in diesem Bereich sowie die dargestellten Einzelgehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang des Weges um den See wird ein 7,50 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der gewünschte offene Charakter nicht durch Zäune oder private Pflanzungen eingeengt wird.

### 11.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind die nicht überbauten Baugrundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist 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.

### 11.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste, Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., StU 16-18)

Für die Pflanzung der Bäume sind Baumbeete in mit einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. Falls der Platzbedarf keine offenen Beete zulässt, kann in Ausnahmefällen eine technische Maßnahme wie Baumroste angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.

## 12 ARTENSCHUTZ

Da der prägende Baumbestand im Nordwesten als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für Vögel und Fledermäuse einzustufen ist, wird dieser weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen Gehölze im Geltungsbereich sind i.d.R. zu jung, um durch Astlöcher oder abgeplatzte Rinde als Lebensstätte für Fledermäuse dienen zu können.

Da, mit der teilweisen Beräumung des Baufeldes, aber ein potentielles Fortpflanzungshabitat für die in der Nachbarschaft nachgewiesenen Fledermausarten verloren geht, sind zur Förderung der Fledermauspopulation im Plangebiet 3 wartungsarme Flach- oder Rundnistkästen für die im Umfeld des Vorhabens nachgewiesenen Fledermausarten aufzuhängen.



Die Beräumung der Gehölze ist aus Gründen des Vogelschutzes nur außerhalb der Brutzeit also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu zulässig.

### 13 **ALTLASTEN**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 14 **DENKMALSCHUTZ**

Baudenkmäler sind im Plangebiet von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Gebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

aufgestellt:  
Kalchreuth, den 18.10.2023

Gez. E. Bökenbrink  
Stadtplaner ByAK / SRL