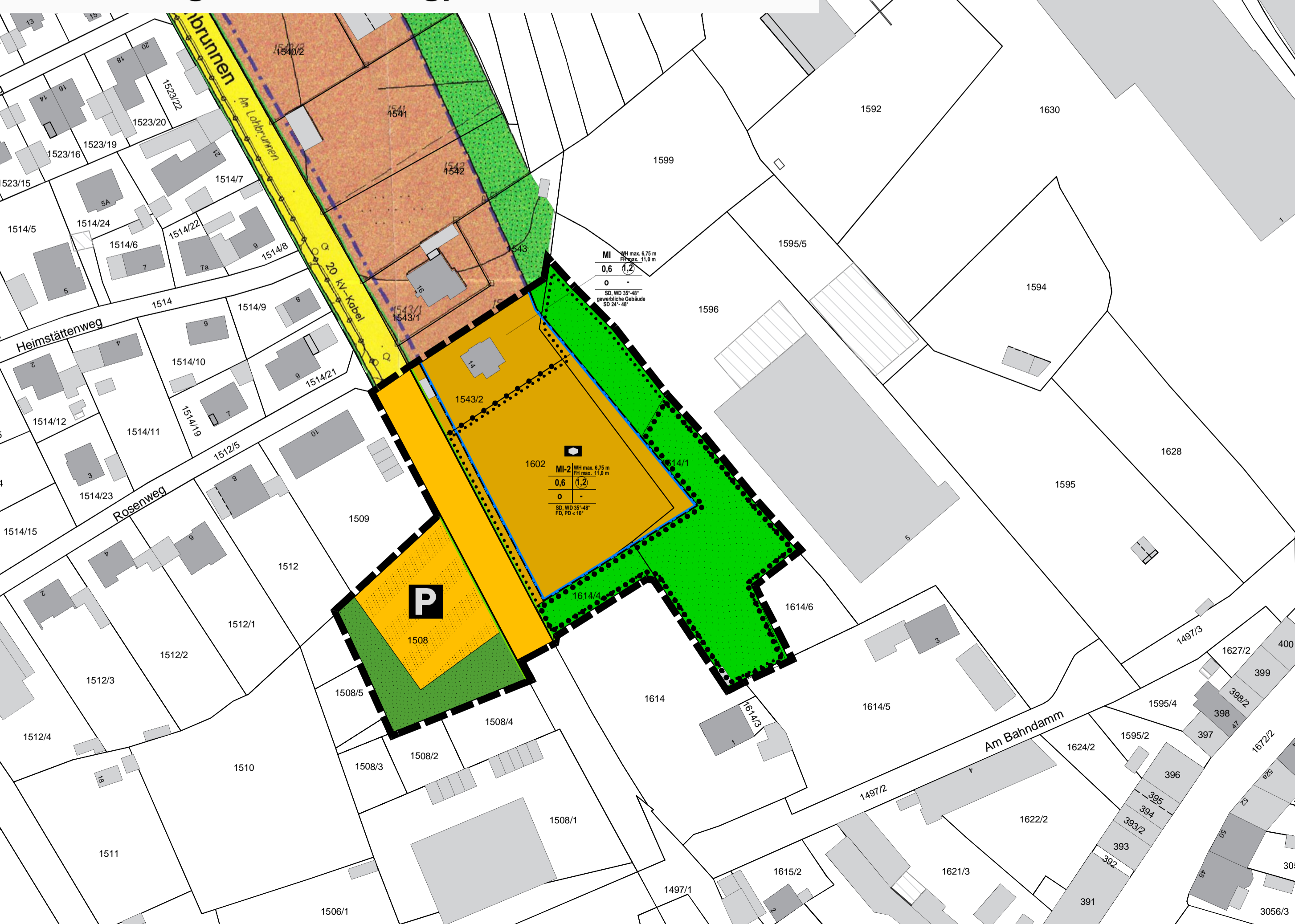


rechtswirksamer Bebauungsplan "Lohbrunnen-II"



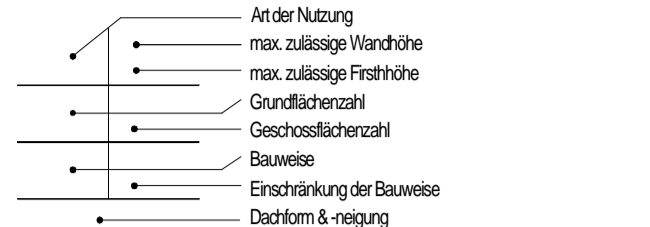
1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbrunnen-II"



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

Nutzungsschablone



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

- Mischgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindertagesstätte
- 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,6
- 1,6 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2
- W_{max} 6,75 m max. zulässige Wandhöhe, hier 6,75 m
- FH_{max} 11,0 m max. zulässige Firsthöhe, hier 11,0 m

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

- o offene Bauweise
- SDWD 35°-48° Satteldach / Walmdach mit einer Neigung von 35 - 48 Grad
- FD/PD < 10° Flachdach / Pultdach mit einer Neigung von kleiner 10 Grad
- Baugrenze

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung, hier: Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

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
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- öffentliche Grünfläche

sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 "Lohbrunnen-II" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Die Festsetzungen dieser Änderung regeln die Bebauung im Änderungsbereich abschließend, die in Teilbereichen bisher geltenden Festsetzungen sind nicht anzuwenden. Außerhalb des Änderungsbereiches Gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lohbrunnen-I"

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Mischgebiet (M) nach § 6 BauNVO. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung sind Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten, (im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2) unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.
 - 2.2 Im Mischgebiet gilt für Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude, dass die Firsthöhe (FH) bis max. 11,0 m und die Wandhöhe (WH) (oberer Bezugspunkt Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO) bis max. 6,75 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FB EG) zulässig ist.
3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
 - 3.2 Ungachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung einzuhalten.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BauGB)
 - Die Oberkante Erdgeschoß Rohdecke darf max. 30 cm über natürlichem Gelände liegen.
5. Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 5.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 - 5.2 Garagen aus Wellblech sind unzulässig. Carports sind ausdrücklich zugelassen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ART. 80 BAYBO)

6. Dachform (Art. 80 BayBO i.V.m. §9(4) BauGB)
 - 6.1. Im Plangebiet sind die Dächer von Wohngebäuden als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° auszuführen. Für gewerblich genutzte Gebäude sind Satteldächer bereits mit einer Dachneigung ab 24° bis max. 48° zulässig. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder mit Schiefer bzw. schieferähnlichem Material einzudecken. Im Mi-2 sind darüberhinaus auch Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Dächer bis zu einer Neigung von bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Darüber ist eine Eindeckung aus aus schiefergrauem Blech zulässig.
 - 6.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniesockel zulässig. Dieser darf eine Höhe von 0,75 m, gemessen an der Maueraußenseite von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren, nicht überschreiten.
 - 6.3 Als Dachanbauten sind Giebeln mit Schiepp- und Satteldach und Zwerchhäusern zulässig. Die Dachneigung muss mit dem Hauptdach übereinstimmen. Bei Giebeln mit Satteldach und bei Zwerchhäusern muss die Neigung mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Giebelbreite darf maximal 2/5 der Firstlänge betragen. Der Mindestabstand der Giebel zum Ortsgang muss 2,50 m betragen.
 - 6.4 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
 - 6.5 Bei Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung, wie das Dach des Hauptgebäudes, oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,40 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlatenzäune, Stabgitterzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,8 m zulässig.

8. Außenanlagen

- 8.1 Die Geländegehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzuleichen.
- 8.2 Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 9.1 Der Gehölzbestand im Plangebiet ist dauerhaft zu erhalten, zu Pflegen und zu Entwickeln. Abgänge sind durch geeignet Nachpflanzung zu erhalten. Die Nutzung als Spielfläche ist zulässig, soweit der Gehölzbestand in seiner Funktion erhalten bleibt. Rodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
 - 9.2 Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist die Pflanzung mindestens je eines Baumes innerhalb des Grundstücks vorzunehmen, es sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind. Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 20 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.
 - 9.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.
 - 9.4 Im Mischgebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen, dies ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
 - 9.5 Für Grundstücke, die im Mischgebiet liegen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens Aussagen über Standort und Art der Bepflanzung, geplante Geländegehöhen, Versiegelungsflächen mit Angabe des Materials sowie begrünte Freiflächen enthält.
 - 9.6 Bei der Gestaltung der privaten Grünflächen ist darauf zu achten, dass die Summe der privaten Grünflächen einen zusammenhängenden Grünzug bilden, der dem Gesamtcharakter des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzuges entspricht.

D. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND SONSTIGE HINWEISE

1. **Artenauswahlliste**
Im Bereich der Kindertagesstätte ist auf die Auswahl geeigneter ungiftiger Pflanzen zu achten!
2. **Oberflächenwasser**
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.
3. **Einfriedungen/Sockel**
Einfriedungen sind möglichst ohne Sockel anzulegen. Wenn Sockel errichtet werden, sollten in bestimmten Abständen Schlupflöcher vorgesehen werden.
4. **Stellplätze**
Die notwendige Anzahl der Stellplätze bei gewerblich genutzten Grundstücken für Beschäftigte und Besucher muss auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Pro Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
5. **Leitungsverlegung**
Im Geltungsbereich liegen Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, LUK-Heimrechts.etc.) Im Vorfeld der Arbeiten sind diese zu kontaktieren um die genaue Lage der Leitungen sowie die zu beachtenden Schutzbestimmungen zu ermitteln.
6. **Gefahrenabwehr**
Im Fall- und Wurfbereich von Bäumen besteht eine potenzielle Gefährdung für die sich dort künftig aufhaltenden Personen bzw. Anlagen durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Für die Grundstückbesitzer der betroffenen Bäume ergeben sich durch die nahe Bebauung Bewirtschaftungsschwierigkeiten, ein erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherungspflicht und ein erhöhtes Haftungsrisiko. Hierzu wird ein entsprechendes Verkehrssicherungskonzept empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Weißenstadt hat in seiner Sitzung vom ____2023 als Maßnahme der Innenentwicklung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbrunnen-II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ____2023 vom ____10.2023 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 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.

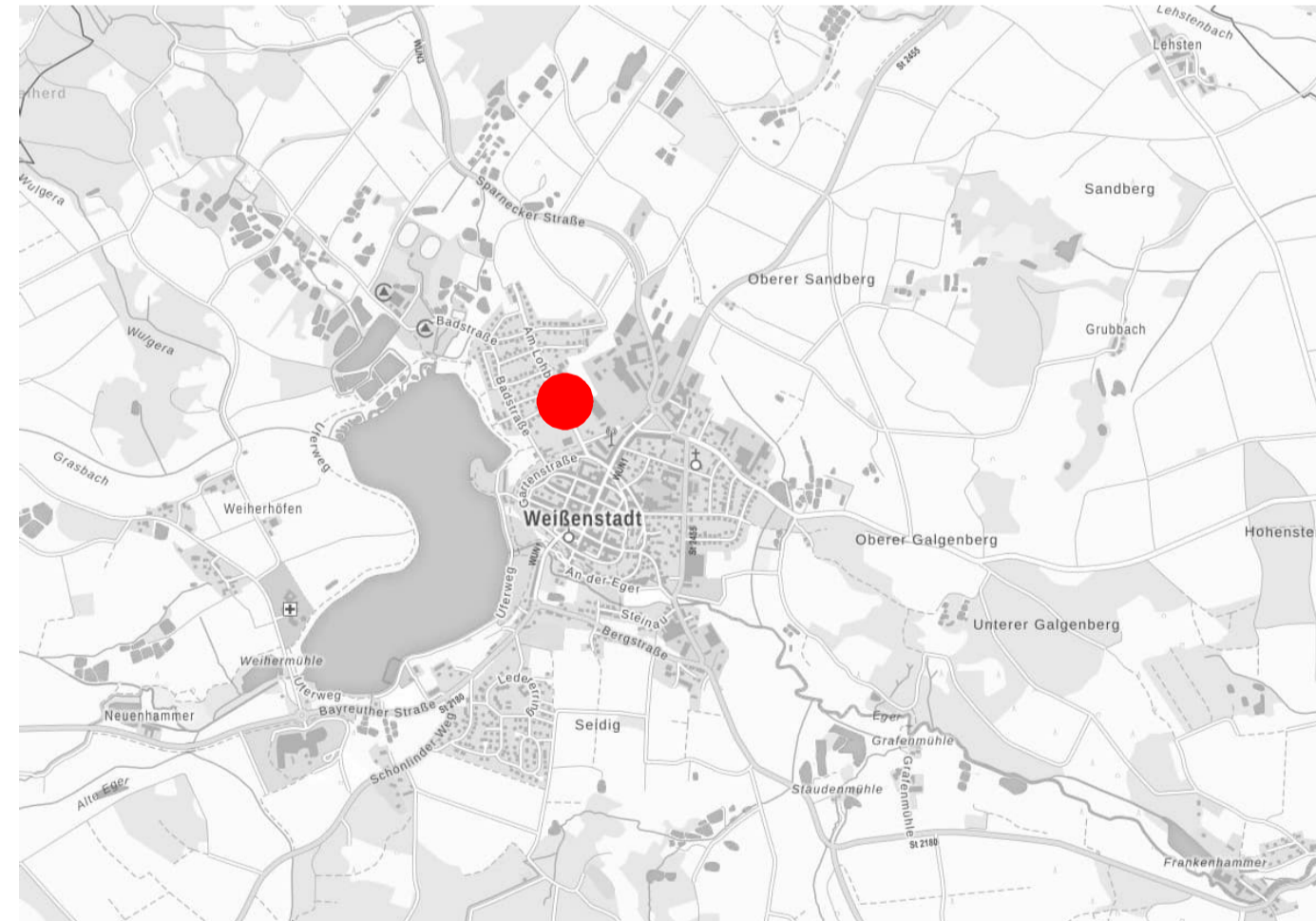
Weißenstadt, den

1. Bürgermeister (Siegel)

Weißenstadt, den.....

Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan



Stadt Weißenstadt
Landkreis Wunsiedel

1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbrunnen-II"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 13.12.2023 Planstand: Satzungsbeschluss

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß Str. 9
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com

90562 Kalchreuth
Tel: 0911/3682572
Fax: 0911/3682570