



**B Verbindliche Festsetzungen**

- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - 2.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe  
 Folgende Verkaufsflächen sind maximal innerhalb des Sondergebiets zulässig:  
 - xx m² großflächiger Supermarkt  
 - xx m² Café (Gastronomie) *noch abzustimmen mit Regierung*  
 - xx m² nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), s. Nutzungsschablone. **0,5-0,6**
  - 3.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), s. Nutzungsschablone. **0,6-2,0**
  - 3.3 Maximal zulässige Zahl der Geschosse, s. Nutzungsschablone. **I-IV**
- 4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen**
- 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Im Bereich WA ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig. Es können jedoch auch Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Für den Bereich SO ist die abweichende Bauweise zulässig.
  - 4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung

- 5. Baugestaltung**
- 5.1 Fertige Fußbodenoberkante  
 Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK EG) wird mit maximal 0,75 m über dem Niveau der angrenzenden Wunsiedler Straße in der Mitte der Parzelle bezogen auf die Mitte der Fahrbahn.

- 6. Werbeanlagen**
- 6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.  
 Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Sie dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.  
 Nicht zulässig sind:  
 a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen,  
 b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,  
 c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,  
 d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen,  
 Im Bereich des WA sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.  
 Im Bereich des SO darf die Höhe von Werbe- oder Hinweistafeln 9,50 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Es ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 15 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu 8 m über geplantem Gelände zulässig. Die Werbefläche darf max. 5 % der jeweiligen Fassadenseite betragen.  
 Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

- 7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
- 7.1 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.
  - 7.2 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 23. November 2024) im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Überdachte Stellplätze können hierfür

ebenfalls angerechnet werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

- 7.3 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
- 7.4 Die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 3,50 m über geplantem Gelände begrenzt.
- 7.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

**8. Einfriedungen**

- 8.1 Einfriedungen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m Oberkante Zaun über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.
- 8.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
- 8.3 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

**9. Verkehrsflächen**

- 9.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9.2 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

**10. Gestaltung des Geländes**

- 10.1 Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 4 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig und mindestens einen Meter von nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 4 m zugelassen.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermineralisierung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

- 10.2 Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten und Lichthöfen dürfen die Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhe von Stützmauern die oben festgesetzten Grenzwerte entsprechend der technischen Erfordernissen überschreiten.
- 10.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

**11. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

- 11.1 Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.
- 11.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 11.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

**12. Grünordnung, Natur und Landschaft**

- 12.1 Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

- Im Bereich des SO sind mind. 8 Bäume entlang der Wunsiedler Straße zu pflanzen.
- 12.2 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.
- 12.3 Artenliste  
**Großbäume**  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche  
 Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde  
 Juglans regia Walnuss  
**Mittelgroße Bäume**  
 Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Betula pendula Hänge-Birke Pyrus communis Holzbirne  
 Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche  
 Malus sylvestris Holz-Apfel  
 Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.  
 Alternativ sind auch alte bewährte Obstbaumsorten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zulässig.
- 12.4 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig).
- 12.5 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 12.6 Zum Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**13. Grundwasser, Entwässerung**

- 13.1 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 13.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder rückzuhalten. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.
- 13.3 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**14. Immissionsschutz**

- 14.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.
- 14.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Abschirmung nach oben ist vorzusehen. Als Leuchtmittel sind z. B. LED-Lampen mit warmweißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

**Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:**

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Neidl + Neidl derzeit in Erstellung, wird im weiteren Verfahren ergänzt

**C Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme**

- Planzeichen:**
- 49 bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
  - 8.630 m² gerundete Parzellengröße
  - Höhenlinien Bestandsgelände (DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung)
  - Hochwassergefahrenfläche HQ100
  - Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand bis 20 m, nach § 9 FStrG

**Textliche Hinweise:**

- Leitungsschutzabstände: Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG).
- Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterialien müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genauere Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z. B. Papierfassungen) im Rathaus, Anschrift: Kirchplatz 1, 95163 Weißenstadt, während der üblichen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Weißenstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

- Weißenstadt, den .....
- .....
- Bürgermeister Matthias Beck
  - Ausgefertigt  
Weißenstadt, den .....
  - Bürgermeister Matthias Beck
  - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Weißenstadt, den .....
- Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....
- .....
1. Bürgermeister Matthias Beck

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

- E. Begründung (s. Textteil)
- F. Umweltbericht (s. Textteil)

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße"**

**Stadt Weißenstadt**

Kirchplatz 1, 95163 Weißenstadt  
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Vorentwurf: 10.07.2025  
Entwurf:  
Endfassung: