AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN 04 SEEUMGRIFF

A.) PLANZEICHNUNG M1:500

B.) ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Rad- und Fußweg
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)
- Öffentliche Grünfläche
- zu erhaltende Bäume und Sträucher

C.) HINWEISE

- Grundstücksgrenze, nur Vorschlag
- 1485/2 — Flurstücksnummer
- Grundfläche bestehende Gebäude

1	2
3	4
5	6
7	

Nutzungsschablone:

1 = Art der Nutzung
2 = zulässige Zahl der Vollgeschosse
3 = maximale Trauf- und Firsthöhe
4 = maximale Geschossfläche in m²
5 = zulässige Haustypen
6 = zulässige Dachformen
7 = Bauweise

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Weißenstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12. 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), als Maßnahme der Innenentwicklung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „02 Seeumgriff" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Außerhalb des Änderungsbereiches behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „04 Seeumgriff" weiterhin Gültigkeit.

D.) Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

   Die Bauflächen sind festgesetzt als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO). Als zweckgebundene bauliche Anlage innerhalb der Baugrenzen ist nur eine Kapelle, die der Erholung der Nutzer dient, zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

   Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen (Höchstwerte), sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosszahl in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.

   Die Errichtung von Nebengebäuden ist nicht zulässig.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

   a. Im Geltungsbereich ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
   b. Nur Einzelgebäude sind zulässig.
   c. Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO): unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.
   d. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) sind nicht zulässig

4. **Dachgestaltung** (Art. 81 BayBO)

   Zulässig sind symmetrische Satteldächer. Profilblech und Bitumenschindeln als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationsverhindernden Schüttungen ist unzulässig. Der Erhalt der Begrünung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

6. **Einfriedungen**
   Eine Einfriedung der Grundstücke mit Zäunen ist nicht zulässig.

E.) Hinweise

1. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG.
2. Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung. Die Entwässerungssatzung des gKU Oberes Egertal ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE - Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach §13a BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss**
   Der Stadtrat der Stadt Bad Weißenstadt hat in seiner Sitzung am 10.07.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „04 Seeumgriff" im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB)

2. **Auslegung**
   Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.07.2025 wurde mit Begründung gemäß §13a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und §3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am xx.xx.2025 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert wird (§13a Abs. 3 Nr.1 BauGB)

3. **Behörden- und Trägerbeteiligung**
   Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.07.2025 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstige träger öffentlicher Belange gemäß §13a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt.

4. **Satzungsbeschluss**
   Der Stadtrat der Stadt Bad Weißenstadt hat mit Beschluss vom xx.xx.2025 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

5. **Ausfertigung**
   Das Original des Bebauungsplanes wurde am xx.xx.2025 ausgefertigt.

6. **Inkrafttreten**
   Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.2025 wurde am xx.xx.2025 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „04 Seeumgriff 2. Änderung" wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Weißenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 5 sowie des §215 BauGB ist hingewiesen worden.

Weißenstadt, den xx.xx.2025 _____ (Siegel)
Matthias Beck
Erster Bürgermeister

Stadt Bad Weißenstadt
Landkreis Wunsiedel

2. Änderung
BPlan 04 Seeumgriff

Entwurf

in der Fassung vom: 10.07.2025

Nr.	Art der Änderung	Datum

bad weißenstadt®
siebensterne
mit seeblick

Entwurfsverfasser:
Stadt Bad Weißenstadt
- Bauamt -
Kirchplatz 1
95163 Bad Weißenstadt