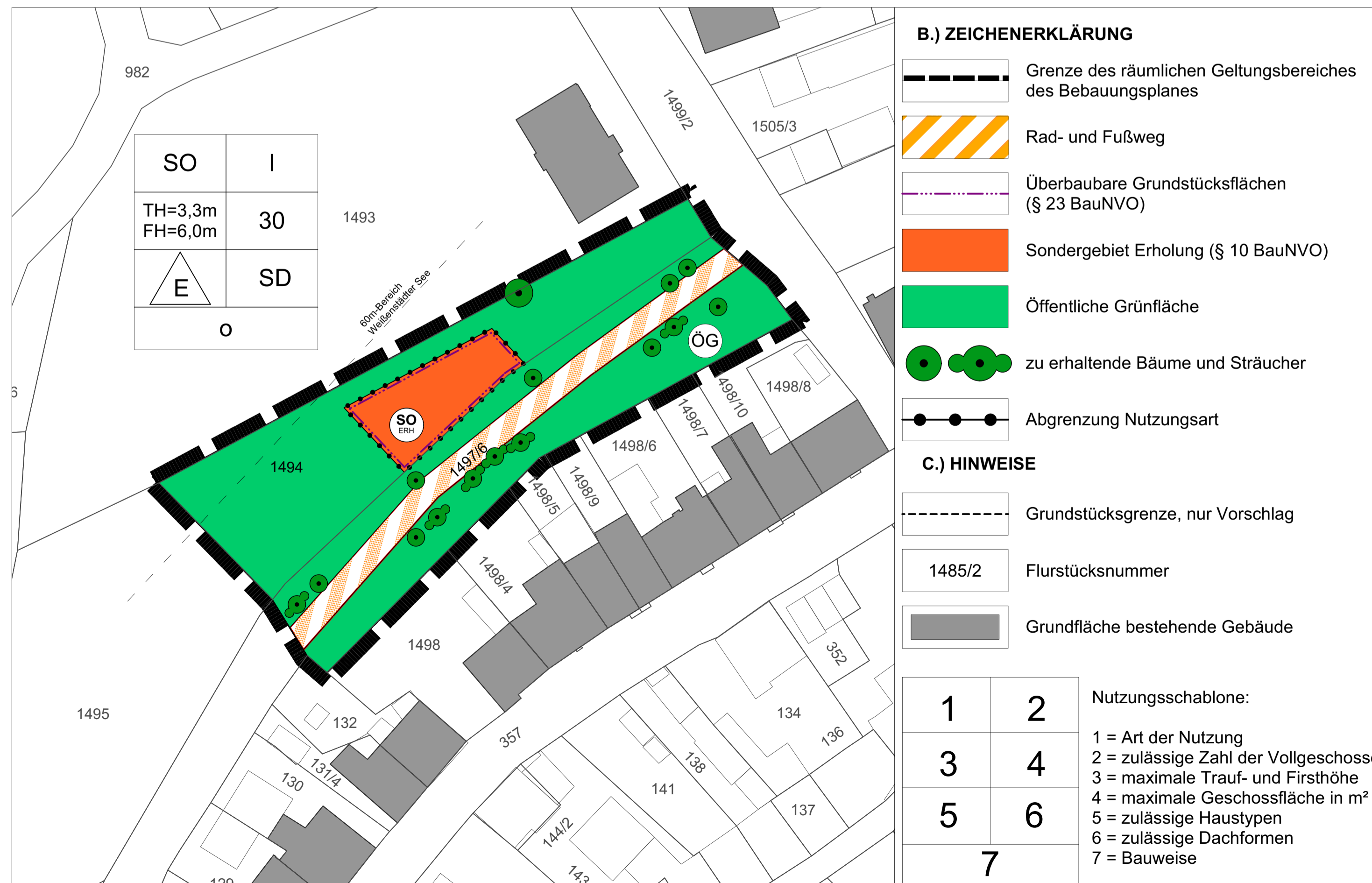




AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN 04 SEEUMGRIFF

A.) PLANZEICHNUNG M1:500



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 2020-1-1-1), 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. Für den Geltungsbereich dieser Satzung wird die Bebauung abschließend geregelt. Mit der Rechtskraft dieser Satzung treten entgegenstehende Festsetzungen älterer Satzungen (Bebauungspläne) außer Kraft. Außerhalb des Änderungsbereiches behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „04 Seeumgriff“ weiterhin Gültigkeit.

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

- 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.
- 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelgebäude sind zulässig.
 - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO): unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) sind nicht zulässig
- Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)**
Zulässig sind symmetrische Satteldächer. Profiblech und Bitumenschindeln als Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Entlang des Radweges 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.
Das nicht überbaute Grünland auf Fl.Nr. 1494 Weißenstadt ist mit einem Regioaatsgut (UG15 Thüringer Wald, Vogtland und Fichtelgebirge) aufzuwerten, um den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Überbauung auszugleichen. Dies hat mittels einer Schlitzsaat mit dem gebietseigenen Saatgut zu erfolgen. Das Grünland ist danach maximal zweimal jährlich, dabei jeweils nicht vor dem 15.06., extensiv zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine Düngung ist nur in Absprache mit der UNB zulässig, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Fläche ist von der Stadt Bad Weißenstadt ins Ökoflächenkataster beim LfU als Ausgleichsfläche einzutragen. Momentan befindet sich dort ein mäßig extensiv artenreiches genutztes Grünland (G212, 8WP). Je nach Größe der geplanten Überbauung ist ein gewisser Ausgleichsbedarf vorhanden, weshalb die Restfläche nach G214 artenreiches Extensiv Grünland aufgewertet werden muss.
Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationsverhindernden Schüttungen ist unzulässig.

E.) Hinweise

- 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.
- 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.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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 wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Weißenstadt, den xx.xx.2026
Matthias Beck
Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Bad Weißenstadt
Landkreis Wunsiedel

2. Änderung BPlan 04 Seeumgriff

Entwurf

in der Fassung vom: 19.03.2026

Nr.	Art der Änderung	Datum

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