

B Verbindliche Festsetzungen

- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches *Anpassung des Geltungsbereichs*
 - 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:
 - 1.500 m² für den Betriebstyp Supermarkt oder 1.200 m² für Betriebstyp Discounter
 - 800 m² für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - 250 m² Gastronomie als betrieblich-funktional eigenständige Ladeneinheit
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), s. Nutzungsschablone.
 - 3.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), s. Nutzungsschablone.
 - 3.3 Maximal zulässige Zahl der Geschosse, s. Nutzungsschablone.
- 4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen**
- 4.1 Baugrenze *(wurde angepasst)*
 - 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 Erdgeschoss (FOK EG) wird mit maximal 0,75 m über dem Niveau der angrenzenden Wunsiedler Straße in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Parzelle bezogen auf die Mitte der Fahrbahn festgesetzt.
 Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche im Bereich WA muss die FOK EG mind. über 607,1 m. NHN (Pegel HQ100) liegen.

- 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 15 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
 - 8.3 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
 - 8.4 Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche sind Einfriedungen unzulässig.
- 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 teilsiegelten 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.
 - 9.3 Geh- und Radweg
- 10. Gestaltung des Geländes**
- 10.1 Vorhandene, künstliche Geländeveränderungen aufgrund von Lagerung, beispielsweise Schutz oder Erdaushub, dürfen zurückgebaut werden.
 - 10.2 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, bestehende 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 Verwitterung oder Verweidung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
 - 10.3 Im Bereich von *Fließargenzufahrten* und Lichthöfen dürfen die Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhe von Stützmauern die oben festgesetzten Grenzwerte entsprechend der technischen Erfordernissen überschreiten.
 - 10.4 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen. 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. 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 Laubbauart. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.
 Davon sind im Bereich des SO mind. 8 Bäume entlang der Wunsiedler Straße zu pflanzen.
 - 12.2 Private Grünfläche: Mit Arten laut Artenliste zu bepflanzen oder alternativ als Rasenfläche anzuschauen.
 - 12.3 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schothertgeil" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayVO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

- 12.4 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-Äpfel | | |
- 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 und Kronensatz größer 1,4 m zulässig.

- 12.5** Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypressen oder buntblaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig).
- 12.6** 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.
- 12.7** Zum Bauantrags- bzw. Genehmigungs-Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 13. Artenschutz**
- 13.1** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)
 Folgende aV sind gemäß beiliegendem naturschutzfachlichen Beitrag zur saP zu beachten:
- aV1** Gehölzentrückung und -rückschnitt darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02., stattfinden.
 - aV2** Der Rückbau von Bestandsgebäude darf außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. und 28./29.02. zu erfolgen.
 - aV3** Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten.
 - aV4** Der Abbruch des Anwesens Wunsiedler Straße 66 ist unter Beachtung der Vorgaben der beiliegenden saP und Begleitung einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) durchzuführen.
 - aV5** An den Fassaden der neu zu errichtenden Bebauung im Bereich WA sind insgesamt fünf Fledermausspaltenkästen fachgerecht zu montieren. Davon sind zwei Kästen süd-/südost-/südwest-/exponiert, die übrigen drei nord-/nordost-/nordwest-/exponiert anzubringen. Die Spaltenkästen sind von fachkundigem Personal einmal jährlich zwischen dem 01.10. und vor dem 01.03. zu kontrollieren. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

- 13.2** Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF)
- CEF1** Schaffung von Ersatzquartieren (Sommerquartiere) für Fledermäuse
 An einem Gebäude in der Gemarkung Weissenstadt sind frühestens eine Woche vor Rückbau des Anwesens Wunsiedler Straße 66, bzw. bei vorzeitiger Montage mit temporär verschlossener Öffnung, insgesamt zehn Fledermaus-Modulquartiere (Sommerquartiere) dauerhaft an der Fassade, in einer Höhe von mindestens 3,00 m, anzubringen. Es sind fünf Stück an der Südseite und weitere fünf an der Nordseite des Gebäudes anzubringen.
- CEF2** Ersatzhabitat für den Turmfalke
 Die markierten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase mit einem ortsfesten Bauzaun zu sichern. Je Baum ist ein Turmfalkenkasten in einer Höhe von mind. 8,00 m von einer fachkundigen Person anzubringen. Sollte die Baumgeometrie eine Anflugschneise in südliche Richtung nicht zulassen, dürfen einzelne (kleine) Äste entfernt werden. Das Anbringen erfolgt vor Baubeginn und außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01.10. und 28./29.02. Der Turmfalkenkasten ist für drei Jahre einmal während der Vogelbrutzeit auf Besatz durch Greifvögel von einer fachkundigen Person zu kontrollieren. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen. Die Installation und das Monitoring ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- CEF3** Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse
 In Bäumen der Gemarkung Weissenstadt sind insgesamt 38 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie 13 Nistkästen für Fledermäuse fachgerecht anzubringen.

- 14. Grundwasser, Entwässerung**
- 14.1 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegele Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
 - 14.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorrangig zu versickern oder rückschleusen. Ein Sichertest ist vor Bauausführung durchzuführen. Wenn keine ausreichende Sickerleistung vorliegt, ist Rückhaltung bzw. Ableitung zulässig. Eine Rückhaltung hat entsprechend der jeweiligen Versiegelung auf der Parzelle zu erfolgen. Die Dimensionierung hat entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanals zu erfolgen.
- Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.
- 14.3** Der durch bauliche Anlagen oder Geländeauffüllung in der Hochwassergefahrenfläche verdrängte Retentionsraum muss auf der Parzelle ausgeglichen werden. Alternativ sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Retentionsräume im räumlichen Zusammenhang herzustellen.
 Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Retentionsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

- 15. Immissionschutz**
- 15.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.
 - 15.2 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 Lichtmittel 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.
- 15.3** Verkehrsgeräusche
[1] Anforderungen an die Luftschänderung von Außenbauteilen
 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (R_{w,ges}) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
 R_{w,ges} ≥ 40 dB an den nordöstlichen Gebäudeseiten entlang der Wunsiedler Straße
 R_{w,ges} ≥ 35 dB an allen übrigen Gebäudeseiten
[2] Grundrissorientierung
 An den straßenzugewandten und hierzu flankierenden Gebäudeseiten entlang der Wunsiedler Straße sowie den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Bergstraße ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer staßenabgewandten Fassade belüftet werden kann (Grundrissorientierung).
[3] Belüftung von Aufenthaltsräumen
 Sofern die Grundrissorientierung von Abs. [2] nicht umsetzbar ist, sind bei der

- Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige (schalldämmte) Lüftungsmöglichkeiten o. Ä. vorzusehen.
- Abweichend von vorstehenden Satz sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (L_{wa}) von nicht mehr als 30 dB(A) in der Nacht innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- 15.4 Alternativ zu 15.3 [1] bis [3] kann auf Baugenehmigungsebene oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach § 29 b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zugelassenen Fachstelle geführt werden, welches insbesondere auch die Abschirmwirkung bereits geplanter Baukörper berücksichtigt.
- 15.5** Anlagengeräusche
[1] Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.
[2] Im Sondergebiet (SO) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 wider tags (6:00 bis 22:00 Uhr) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:
 Emissionskontingente L_{eq} tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	L _{eq, tags} [dB(A)]	L _{eq, nachts} [dB(A)]
TF 1 (ca. 4.600 m²)	50	35
TF 2 (ca. 4.200 m²)	55	40

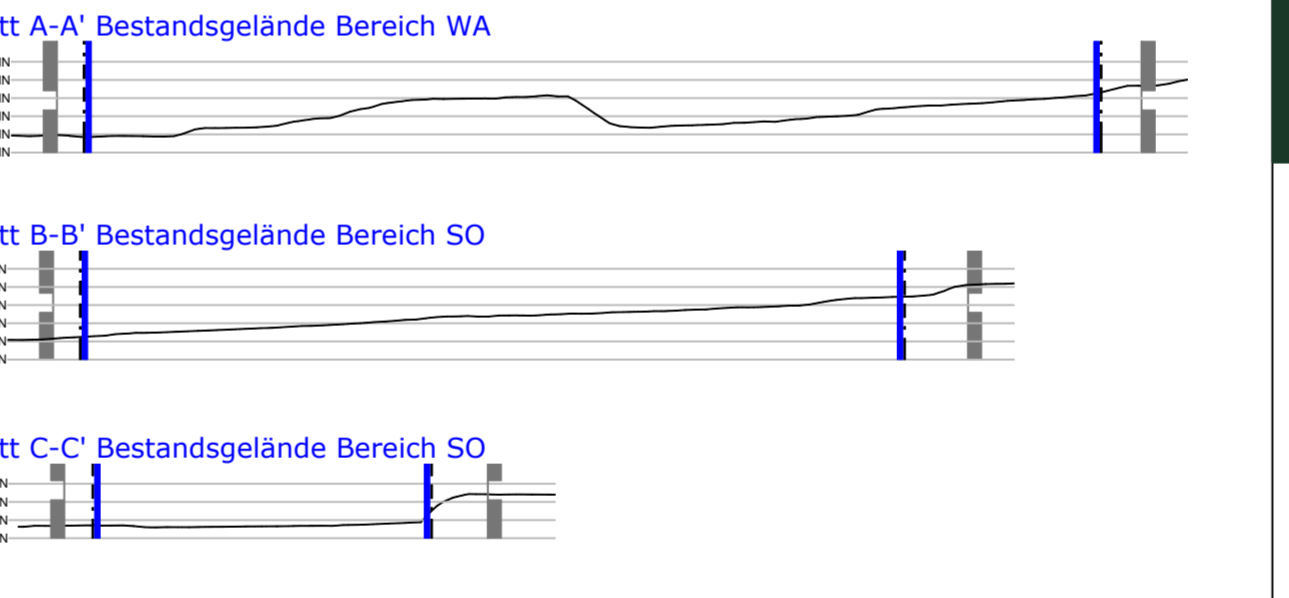
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:
 Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags [dB(A)]	Zusatzkontingent nachts [dB(A)]
A	+11	+11
B	+5	+5

- Der Bezugspunkt (Koordinatensystem GK4: R: 492266 und H: 5551302) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionskontingente sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
- [3]** Diese Untersuchungen sind zusammen mit den Planunterlagen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.
- 15.6 Haustechnische Anlagen im Freien (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei einer kontinuierlichen Geräuschabstrahlung so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsreichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel unterschritten werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen.
- Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und des Ausschlusses tieffrequenter Geräuschanteile sowie einer Übertragung von Körperschall obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen.
- Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:
 Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Partnerschaft mbB, Stand 10.03.2026

Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 090-033408, Stand Februar 2026



- C Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme**
- Planzeichen:**
- 29 bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 - 8.630 m² gerundete Parzellengröße
 - Höhenlinien Bestandsgelände (DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung)
 - Hochwassergefahrenfläche HQ100
 - bestehende Kabeltrasse
 Zur Bestimmung des genauen Verlaufes ist eine aktuelle Trasseneinkunft einzuholen.
 Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand bis 20 m; nach § 9-FStEG (ist entfallen)

- 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 Verwitterung 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 DStSchG).
 - 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 Bereichs Kaufmännischer Angelegenheiten (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials 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. Dies liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherrn.

- D Verfahrensmerkmale**
- 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, Annschrift: 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

-
1. Bürgermeister Matthias Beck
-
7. Ausgefertigt
 Weissenstadt, den
-
1. Bürgermeister Matthias Beck
-
8. 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
-
1. Bürgermeister Matthias Beck
-
- Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den
-
- NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E	Begründung	(s. Textteil)
F	Umwelbericht	(s. Textteil)

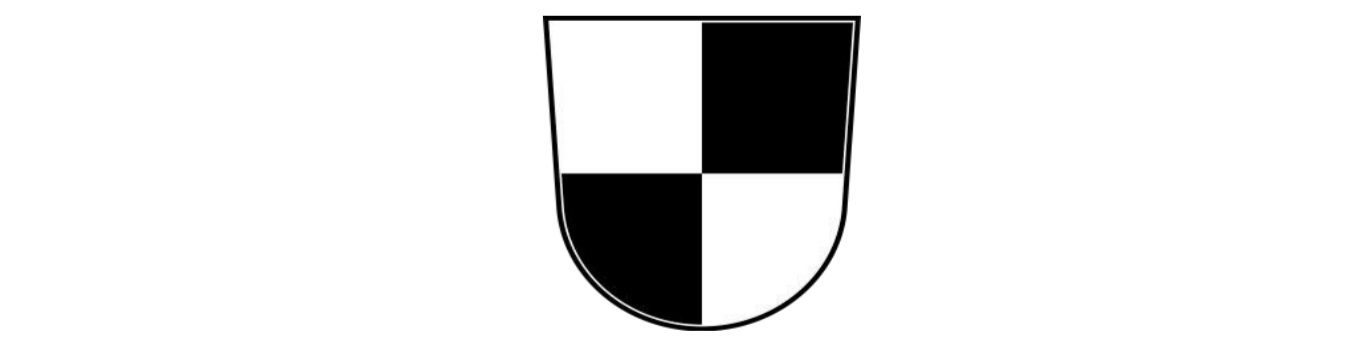
Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf sind hervorgehoben.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße"

Stadt Bad Weissenstadt

Kirchplatz 1, 95163 Bad Weissenstadt
 Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Vorentwurf: 10.07.2025
 Entwurf: 19.03.2026
 Entfassend: