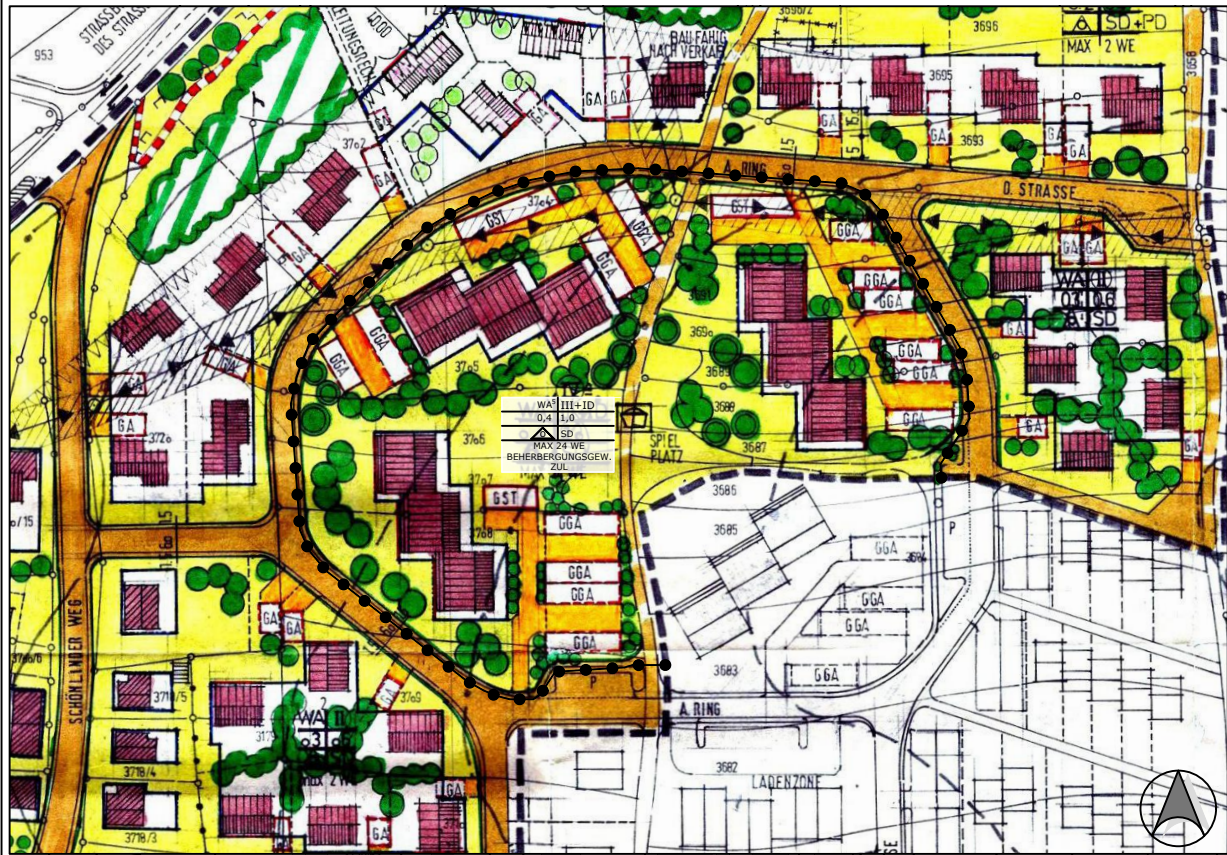
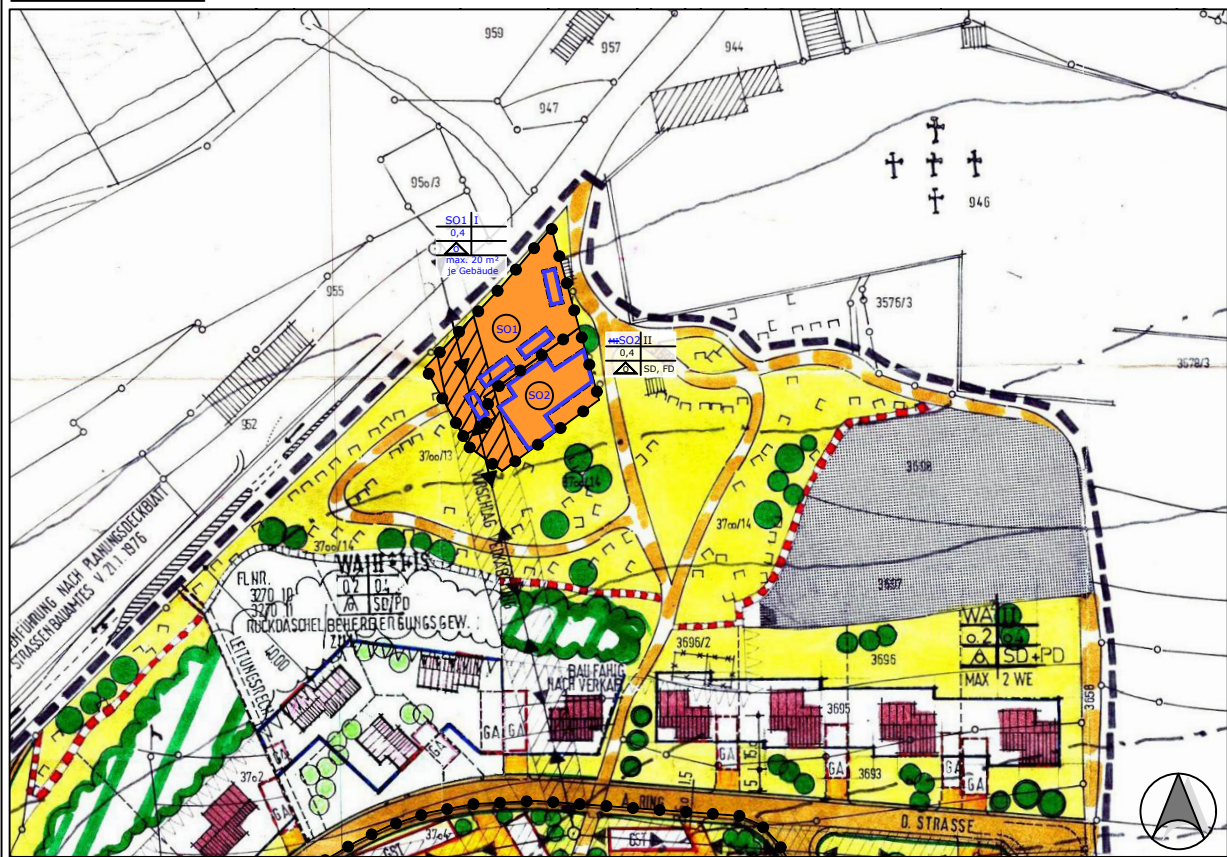


A PLANZEICHNUNG

Ausschnitt 1: Bereich WA 5



Ausschnitt 2: Bereich Kellerhaus



B FESTSETZUNGEN

Ausschnitt 1: Bereich WA 5

- Art der baulichen Nutzung
WA 5 Bereich WA 5
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Nach § 4 (3) BauNVO ist Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung
III + IO Zahl der Vollgeschoße unter Berücksichtigung der Höhenlage
- 0.4** Grundflächenzahl GRZ
- 1.0** Geschossflächenzahl GFZ
-  Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- SD** Satteldach
-  **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)**

Ausschnitt 2: Bereich Kellerhaus

- Art der baulichen Nutzung
so Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhäuser und Gastronomie **Mischgebiet** gemäß § 10 6 BauNVO.
Zulässig sind Ferienhäuser in Form von Kleinwohngebäuden (SO1); Cafés, Schank- und Speisewirtschaften (SO2) sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.
Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung
I/II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Bereich SO1: 1 Vollgeschoss; Bereich SO2: max. 2 Vollgeschosse
- 0.4** Grundflächenzahl GRZ
Zusätzlich sind im Bereich SO1 die Kleinwohngebäude auf eine Grundfläche von jeweils maximal 20 m² beschränkt. Die maximale Grundfläche muss innerhalb der festgesetzten GRZ liegen.
- SD, FD** Im Bereich SO2 sind als Dachformen Satteldach und Flachdach zulässig.
-  Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
-  Baugrenze: Überbaubare Grundstücksfläche

ergänzende Festsetzungen für Ausschnitt 1 & 2:

- Grünordnung
- Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen bzw. Stauden zu bepflanzen (Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig) oder mit einer Saatgutmischung anzusäen. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.
- Artenschutz
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)
av1 Sollten Baumrodungen erforderlich sein, müssen Untersuchungen nach Habitatstrukturen durch eine biologische Fachkraft erfolgen. **Entsprechende Folgemaßnahmen sind im Einzelfall zu ergreifen. Pro verlorene Höhle/Spalte sind jeweils drei Feldermauskästen und ein Vogelkasten vorzusehen.**
- av2** Die Bauarbeiten, zumindest die Erdarbeiten, sollten vor Beginn der Vogelbrutzeit erfolgen.
- av3** Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 10 cm ab der Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise
Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Füllschablone
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	
Bauweise	Dachform	
MAX. ZUL. WÜRMENREITEN AUSNAHMEN NACH BauNVO		

Textliche Hinweise

- Leitungsschutzabstände: Bei Baumaßnahmen und der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikate angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Für Veränderungen im Bereich Kellerhaus ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Diesbezügliche Bestimmungen sind bauseits zu beachten.
- In die Vorhabenfläche ragen teilweise Erdkeller. Deren genaue Lage und Statik ist im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung zu prüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu veranlassen.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2026 bis 12.04.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2026 bis 12.04.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten und im Rathaus, Anschrift: Kirchplatz 1, 95163 Weißenstadt, während der üblichen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Zu dem geänderten 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 geänderte 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 andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten und 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 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Weißenstadt, den

.....

- Bürgermeister Matthias Beck

- Ausgefertigt

Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

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

.....

- Bürgermeister Matthias Beck

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....

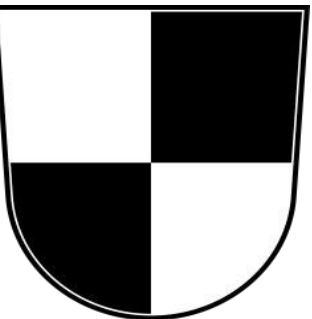
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGSPLAN

Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
"Lederer BA I"

Stadt Bad Weißenstadt

Kirchplatz 1, 95163 Bad Weißenstadt
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Entwurf: 12.02.2026
Geänderter Entwurf: 25.06.2026
Endfassung:

Hinweis: Änderungen zum Entwurf sind hervorgehoben.

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

