



LEGENDE

1. **Bauflächen**
Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO
- MI Mischgebiete § 6 Bau NVO
- Denkmalschutz
- Sondergebiet Campingplatz § 10 Bau NVO mit Angabe der Anzahl der Standplätze
- Abbruch von Gebäuden
- Baugrenze
- Erweiterung Zeltplatz

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = max. 2
GRZ: max. 0,4
GFZ: max. 1,0

ANZ D BAUZ ZAH VOLL- NUTZUNG GESCHOSSE GRZ = Grundflächenzahl GFZ = Geschossflächenzahl SD = Sondernutzung E = Erdgeschoss D = Dachgeschoss

2. **Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Bauverbot
- Baubeschränkung
- Öffentliche Parkflächen
- öffentliche Fußwege und Radwege mit Fahrradstellplatz

3. **Versorgungsanlagen**

- Umfarmstation
- Trasse zur Führung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen z.B. Elektroleitungen, Fernwärmehochleitungen, Wasserleitungen und Trinkwasserleitungen
- Sichtfelder
Die Sichtfelder sind von jeder sichtscheinbar behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
- Lärmschutzwall
- Brunnen

4. **Grünfläche**

- Öffent. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Sportflächen
- Schwimmbad / Bodeplatz
- Uferzonen als Bodestrand
- Wasserflächen
- Fauchtfläche/Vogelschutzzone nach Art. 6 d Bay. Nat.Sch.G.
- Öffent. Grünfläche Kurpark
- Öffent. Grünfläche Uferbegleitgrün
- Öffent. Grünfläche Wasserpark
- Öffent. Grünfläche Boden

5. **Flächen für Land- und Forstwirtschaft**

- Grünlandnutzung
- Ackerflächen
- Waldflächen Gehölzbestände

6. **Pflanzbindungen, Pflanzgebot**

- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen / Alleen
- Bindung für die Anpflanzung von Einzelbäumen
- Bindung für die Erhaltung von Gehölzgruppen
- Bindung für die Anpflanzung von Gehölzgruppen
- Ufersicherung mit vegetations-technischen Mitteln
- Erhaltung des Baumbestandes

7. **Abgrenzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der wasserrechtlichen Festsetzung
- EZ = enge Schutzzone
- EZ = weite Schutzzone
- Grenze des Vogelschutzgebietes



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Dachform & maximale Oberkante der Attika über Normal Null
- Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)

allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- II max zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier zwei
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8
- Abgrenzung des unterschiedlichem Maßes der Nutzung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

- o offene Bauweise
- FD Flachdach
- OK max. 622,50 maximale Oberkante der Attika über Normal Null, hier 622,50 m
- Baugrenze
- Fläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Einzelgehölze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenstadt erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) als Maßnahme der Innenentwicklung die Änderung des Bebauungsplanes "Seeumgriff" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Außerhalb des Änderungsbereichs behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Seeumgriff" weiterhin Gültigkeit.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Die Bauflächen sind festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die max. oberkante der Attika bestimmt.

1.3 Im WA I sind max.zwei Vollgeschosse zulässig. Im WA II sind zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss zulässig.

1.4 Für die einzelnen Bereiche ist die max. Oberkante der Attika als Höhe über Normal Null festgesetzt.

2. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der Grünflächen oder der Flächen mit Pflanzbindung zulässig.

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

3.1 Die Dächer sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen oder mit Solarmodulen zu überstellen. Nebengebäude sind als Gründach ohne solarenergetische Nutzung auszuführen.

3.2 Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

3.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung zulässig, soweit die Module einen Abstand von 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,5 m überschreiten.

4. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

4.1 Blockbohlenhäuser oder flächenhafte Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

4.2 Leuchtende oder reine Farbtöne, die gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig.

5. **Stellplätze, Garagen und Carports**

5.1 Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

5.2 Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5.3 Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

6. **Einfriedigungen**

6.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen 1,2 m über Gelände nicht übersteigen. Es sind nur blinkoffene, senkrechte Holzlatten- und Stabgittermauern zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts wird hingewiesen.

7. **Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**

7.1 Die dargestellten Einzelgehölze sowie die Gehölze im Bereich der Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Die Anlage von Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

7.3 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzliste zurück zu greifen. Für die Pflanzung der Bäume sind Baumbeste in mit einem Mindestvolumen von 12 m³ entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. Falls der Platzbedarf keine offenen Beete zulässt, kann in Ausnahmefällen eine technische Maßnahme wie Baum-roste angewendet werden. Die Baumbeste sind gegen Überfahren zu sichern.

7.4

8. **Regenwassernutzung**

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

9. **Artenschutz**

9.1 Die Beräumung der Gehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu zulässig.

9.2 Zur Förderung der Feldermauspopulation sind im Plangebiet 3 wartungsrme Flach- oder Rundnistkästen für die im Umfeld des Vorhabens nachgewiesenen Fledermausarten aufzuhängen.

10. **Hinweise**

10.1 **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 **Pflanzlisten**

| | |
|--|-----------------|
| Acer Platanoides | (Spitzahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Fraxinus excelsior | (Esche) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) |
| Crategeus monogyna | (Weißdorn) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeerbäum) |
| Mindestqualität: Solitärabäume 4xv, SIU 20-25 cm | |

10.3 **Grenzabstände bei Bepflanzungen**

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

10.4 **Artenschutz**

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchführbar.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Stadtrat von Weißenstadt hat in seiner Sitzung vom ____2022 als Maßnahme der Innenentwicklung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seeumgriff" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ____/2022 vom ____12.2022 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. Der Stadtrat von Weißenstadt hat in der öffentlichen Sitzung vom ____2023 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____2023 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

C. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ____2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____2023 wurde in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 öffentlich ausgelegt.

D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (mit Schreiben vom ____2023 bis ____2023 beteiligt.

E. Der Stadtrat von Weißenstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2023 behandelt, den geänderten Entwurf gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

F. Der geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 nach Bekanntmachung vom ____2023 öffentlich ausgelegt.

G. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ____2023 bis ____2023 mit Schreiben vom ____2023 beteiligt.

H. Der Stadtrat von Weißenstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2023 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 als Satzung beschlossen. Der Stadtrat von Weißenstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2023 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2023 als Satzung beschlossen.

Weißenstadt, den

1. Bürgermeister (Siegel)

J. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt des Landkreises Wunsiedel vom ____2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Weißenstadt, den

Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan

Stadt Weißenstadt Landkreis Wunsiedel

Änderung des Bebauungsplanes "Seeumgriff"

maßstab: 1:500 bearbeitet: Bök

datum: 28.06.2023 Planstand: geänderter Entwurf

**Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK**

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß Str. 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570