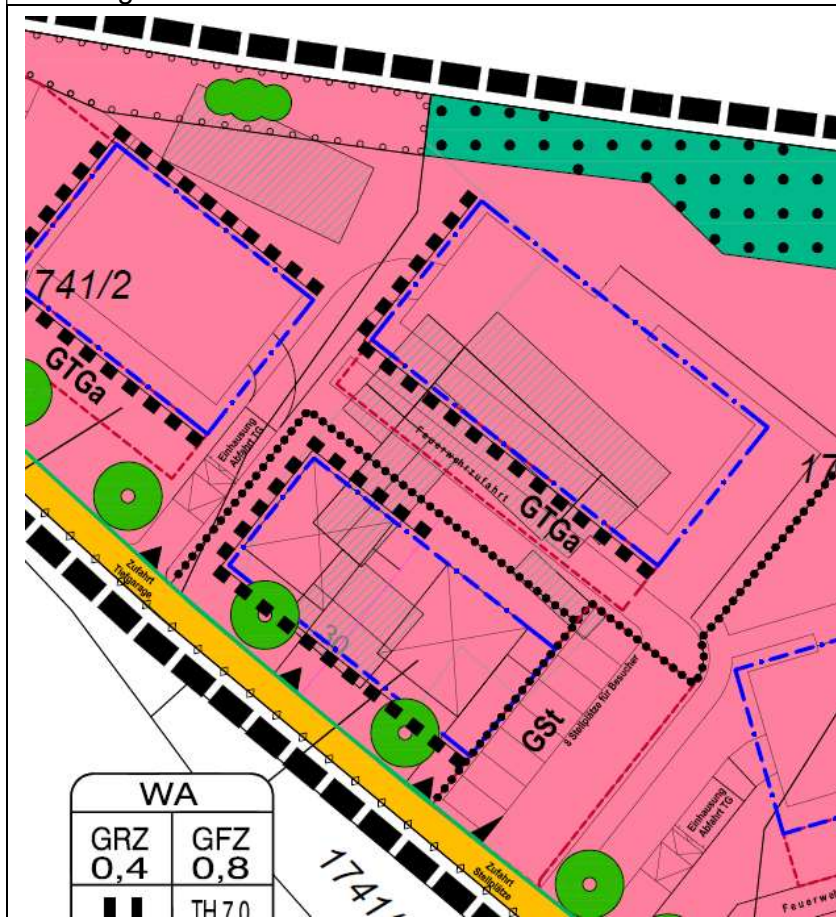


Zeichnerischer Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022



Fassung vom 07.07.2023 (bereits i.d.F. vom 25.05.2023 geändert)

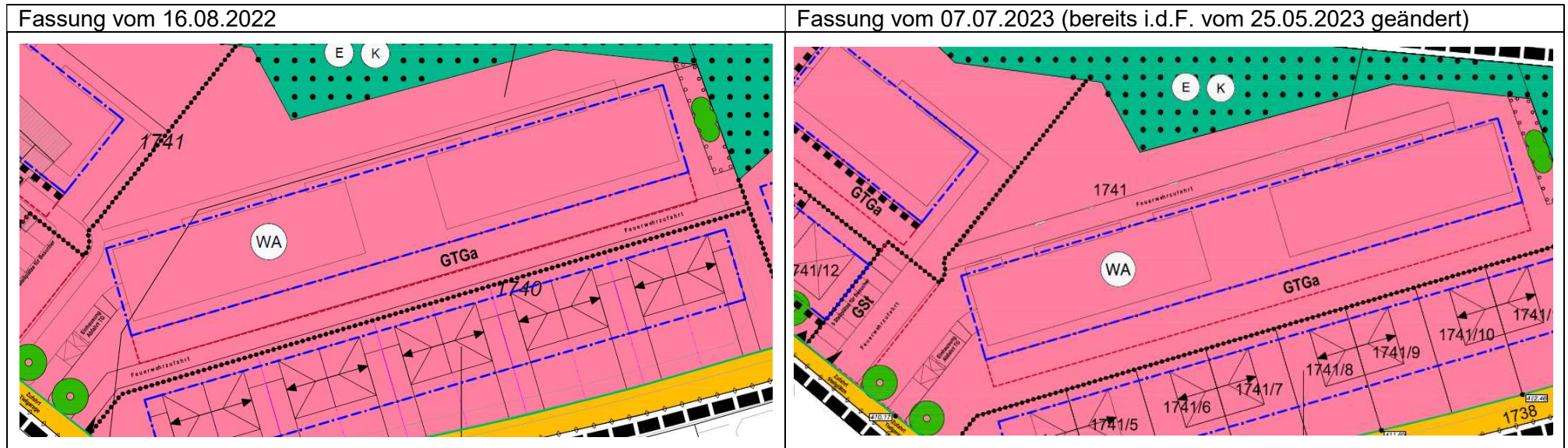


Vorgenommene Änderung: Entfall der Darstellung der bestehenden Hofstelle (Zum Burgstall 30)

Begründung: Durch den Abbruch der Hofstelle einschließlich Nebengebäude entfällt die Notwendigkeit, das Gebäude im Plan darzustellen.

Auswirkung: Keine, da nur redaktionelle Anpassung (es handelt sich um hinweisliche Darstellung / „sonstige Planzeichen“).

Zeichnerischer Teil – Bebauungsplan

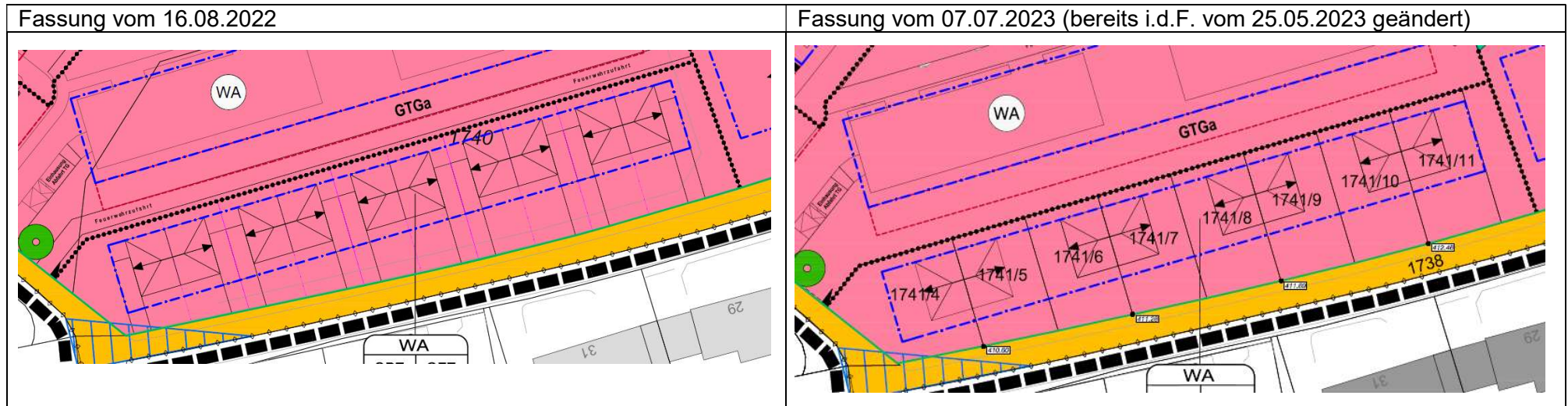


Vorgenommene Änderung: Verlegung der Feuerwehrezufahrt für die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser von den Flächen südlich der Gebäude zu den Flächen nördlich der Gebäude.

Begründung: Im Rahmen der neuerlichen Vermessung des Geländes wurde festgestellt, dass aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes die Herstellung der Feuerwehrezufahrt südlich der Gebäude nur mit erheblichem technischen Aufwand möglich ist. Aufgrund des Auskragens der Tiefgarage aus der Geländeoberfläche, wäre es nicht möglich, die erforderliche Breite der Feuerwehrezufahrt zu realisieren. Daher erfolgte in Abstimmung mit der Feuerwehr Weiden die Verlegung zu den Flächen nördlich des Gebäudes.

Auswirkung: Keine, da nur redaktionelle Anpassung. Die Darstellungen zur Feuerwehrezufahrt/ Aufstellflächen sind nicht als Festsetzung ausgestaltet. Sie haben ihre Grundlage in Abs. (3) der Ziff. III. Hinweise (Textlicher Teil – Bebauungsplan).

Zeichnerischer Teil – Bebauungsplan



Vorgenommene Änderung: Änderung der Grundstücksgrenzen und des Bebauungsvorschlages im Bereich der Doppelhäuser.

Begründung: Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 05.07.2022 wurde eine abweichende Parzellierung vom Bebauungsplan vereinbart. Es sollen anstatt fünf Doppelhäuser vielmehr vier Doppelhäuser entstehen. Dies war auch unproblematisch möglich, da der Bebauungsplan lediglich Vorschläge für die Bebauung bzw. Grundstücksgrenzen vorsah. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 16.08.2022 wurde das Gelände durch das Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Weiden entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Vertrags parzelliert. Somit nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die neuerliche Flurkarte mit den neu gebildeten Flurstücksnummern. Eine Darstellung einer vorgeschlagenen Grundstücksgrenze ist somit auch nicht mehr notwendig.

Auswirkung: Keine, da nur redaktionelle Anpassung. Insbesondere erfolgte keine Abänderung der festgesetzten Baugrenze (es handelt sich um hinweisliche Darstellung / „sonstige Planzeichen“).

Textlicher Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022	Fassung vom 07.07.2023 (bereits i.d.F. vom 25.05.2023 geändert)
§ 1 Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)	§ 1 Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(1) Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. 1730/1 (Teilfläche), 1738 (Teilfläche), 1740, 1740/3, 1740/4, 1741 und 1741/2 der Gemarkung Rothenstadt.	(1) Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. 1730/1 (Teilfläche), 1738 (Teilfläche), 1740/3, 1740/4, 1741, 1741/4, 1741/5, 1741/6, 1741/7, 1741/8, 1741/9, 1741/10, 1741/11, 1741/12 und 1741/13 der Gemarkung Rothenstadt.

Vorgenommene Änderung: Anpassung der Bezeichnung des Geltungsbereiches

Begründung: Aufgrund der Vermessung des Geländes und Verschmelzung und Neubildung von Flurstücken, ist eine Neubezeichnung des Geltungsbereiches notwendig. Die Bezeichnungen und Flurstücksgrenzen sind auch in den zeichnerischen Teil übernommen.

Auswirkung: Keine, da nur redaktionelle Anpassung.

Textlicher Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022	Fassung vom 07.07.2023
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)</p> <p>(2) Die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Trauf- oder Wandhöhen der Wohngebäude dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugshöhe ist das Straßenniveau an der Mitte der Zufahrten zu den jeweiligen Tief- und Einzelgaragen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)</p> <p>(2) Die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Trauf- oder Wandhöhen der Wohngebäude dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>(3) Die Bezugshöhe der festgesetzten Wandhöhe der Mehrfamilienhäuser ist das Straßenniveau an der Mitte der in der Planzeichnung dargestellten Zufahrten zu den jeweiligen Tiefgaragen. Die Bezugshöhe der festgesetzten Traufhöhe der Einzelhäuser ist das Straßenniveau an der in der Planzeichnung dargestellten Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Bezugshöhe der festgesetzten Traufhöhe der Doppelhäuser ist das Straßenniveau an der in der Planzeichnung dargestellten gemeinsamen Grundstücksgrenze.</p>

Vorgenommene Änderung: Konkretisierung der Bestimmung der Bezugspunkte (zeichnerisch und textlich) für die maximalen Wand- oder Traufhöhen (vgl. § 3 (2))

Begründung: Aus Bestimmtheitsgründen war es zu empfehlen, die Bezugspunkte absolut (m-Angabe über NHN) und je Gebäude zu definieren. Des Weiteren wurde zwischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden. Die Anpassung erfolgte zeichnerisch (siehe Eintragungen in der Planzeichnung) und textlich (§ 3 (2)).

Auswirkung: Mit der Anpassung wurden die Bezugspunkte konkretisiert. An den Festsetzungen zu den maximalen Wand- oder Traufhöhen wurde nichts geändert.

Textlicher Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022	Fassung vom 07.07.2023
§ 16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	§ 16 Aufschüttungen Abgrabungen, Stützmauern
[...]	[...]
(2) Zur ebenen Modellierung der Geländeoberfläche sind im zentralen und nördlichen Bereich des Wohngebiets Auffüllungen bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig. Für die Auffüllungen ist unbelastetes und versickerungsfähiges Material zu verwenden.	(2) Zum Ausgleich der bestehenden Abgrabung und zur Einebnung des Geländes sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig. Für die Auffüllungen ist unbelastetes und versickerungsfähiges Material zu verwenden.
[...]	[...]

Vorgenommene Änderung: Konkretisierung der Festsetzung bzgl. Aufschüttungen im Plangebiet (vgl. § 16 (2))

Begründung: Zur Klarstellung, dass Auffüllungen nur zum Ausgleich der bestehenden Abgrabung (historischer Sandabbau) und zur Einebnung des Geländes zulässig sind, wurde § 16 (2) entsprechend umformuliert.

Auswirkung: Lediglich klarstellende Änderung.

Textlicher Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022	Fassung vom 07.07.2023 (bereits i.d.F. vom 25.05.2023 geändert)
§ 16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	§ 16 Aufschüttungen Abgrabungen, Stützmauern
[...]	[...]
(3) Stützmauern sind zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes nicht zulässig.	(3) Stützmauern sind nur zulässig, soweit sie zur Sicherung der Erschließung erforderlich sind.

Vorgenommene Änderung: Abänderung der textlichen Festsetzung in § 16 (3) bzgl. Stützmauern

Begründung: Aufgrund der Vermessung des Geländes ist es aufgrund von Höhensprüngen notwendig, teilweise mit Stützmauern zu arbeiten. Dies kommt insbesondere im Bereich der Tiefgaragenzufahrten und zur Erschließung der hinterliegenden Mehrfamilienhäuser in Betracht. Hier ist die Überwindung eines Geländeunterschiedes durch entsprechende Ab-/Anböschungen nicht möglich.

Auswirkung: Mit der Änderung wird die Zulässigkeit von Stützmauern im Plangebiet geändert. Die Formulierung zielt darauf ab, technisch zur Erschließung der Gebäude notwendige Stützmauern zuzulassen. Weiterhin unzulässig bleiben Stützmauern, welche nicht für die Erschließung notwendig sind (Terrassierungen oder dgl.).

Textlicher Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022	Fassung vom 07.07.2023
<p style="text-align: center;">IV. Verfahrensgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) • Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) • Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. I S. 286) • Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 	<p style="text-align: center;">IV. Verfahrensgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist • Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist • Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist • Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist • Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22 August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

Vorgenommene Änderung: Neufassung der Verfahrensgrundlagen (Ziff. IV.)

Begründung: Anpassung an neuerliche rechtliche Rahmenbedingungen

Auswirkung: Keine, da nur redaktionelle Anpassung.

Textlicher Teil – Bebauungsplan

Fassung vom 16.08.2022	Fassung vom 07.07.2023 (bereits i.d.F. vom 25.05.2023 geändert)
<p style="text-align: center;">C PLANVERFAHREN</p> <p>[...]</p> <p>6. Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2022 als Satzung beschlossen.</p> <p>7. Ausgefertigt, 05.08.2022 Stadt Weiden i.d.OPf. Reinhold Wildenauer, Bürgermeister</p> <p>8. Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Bereithaltung des Bebauungsplans und der Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Weiden i.d.OPf. am 16.08.2022 sowie an der Amtstafel vom 16.08.2022 bis 16.09.2022. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2022 in Kraft getreten.</p>	<p style="text-align: center;">C PLANVERFAHREN</p> <p>[...]</p> <p>6. Der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 19.06.2023 unter Beschluss Nr. __ die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.</p> <p>7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ erneut ausgelegt.</p> <p>8. Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.</p> <p>9. Ausgefertigt, ____ Stadt Weiden i.d.OPf. Jens Meyer, Oberbürgermeister</p> <p>10. Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Bereithaltung des Bebauungsplans und der Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Weiden i.d.OPf. am ____ sowie an der Amtstafel vom ____ bis ____ . Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ in Kraft getreten.</p>

Vorgenommene Änderung: Neufassung der Vermerke zum Planverfahren (C)

Begründung: Anpassung an die im Rahmen des ergänzenden Verfahrens notwendigen Verfahrensschritte

Auswirkung: Keine, da nur redaktionelle Anpassung.