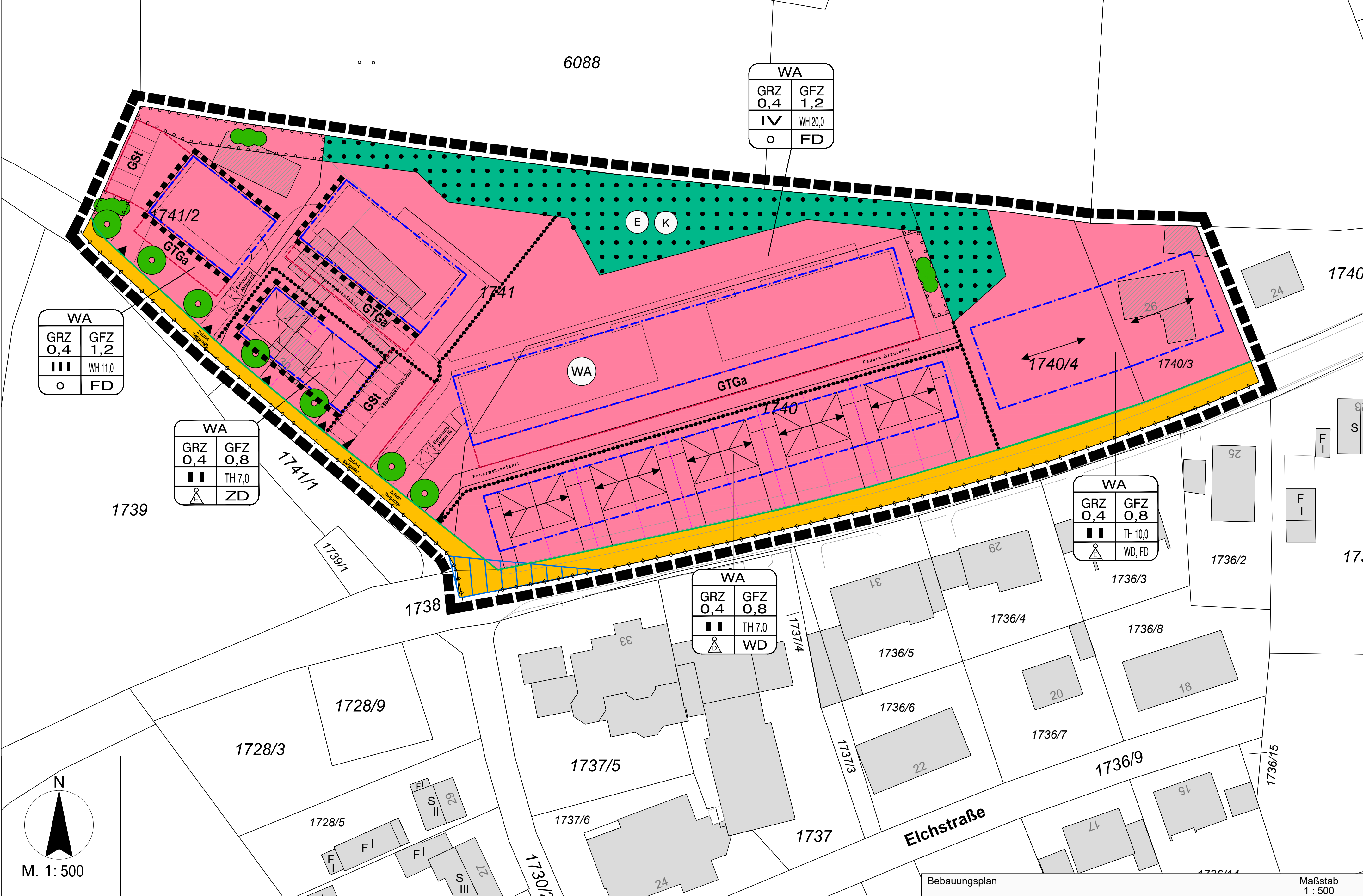


A PLANWERK



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	GRZ: 0,4
GFZ 0,8/1,2	Geschossflächenzahl	GFZ: 0,8/1,2
II	Zahl der Vollgeschosse	
III		
IV		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 3 BauNVO)

— — — — —	Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen
○	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△	nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
— — — — —	Einfahrtbereich
▼	Einfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— + — + — + — + — + — + —	Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
---------------------------	--

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

■	Flächen für Wald
○	Zweckbestimmung:
○	Erholungswald
○	Klimaschutzwald, lokal

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

— — — — —	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●	Sträucher
●	Bäume mit Standortbindung

Sonstige Planzeichen

— — — — —	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GTGa	Gemeinschaftstiefgarage
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— — — — —	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

Fassaden mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

— — — — —	Fassaden mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen
-----------	---

Verbindlich festgelegte Hauptfirstrichtung

→	Verbindlich festgelegte Hauptfirstrichtung
---	--

Sichtfeld

— — — — —	Sichtfeld
-----------	-----------

Vorschlag Grundstücksgrenze

— — — — —	Vorschlag Grundstücksgrenze
-----------	-----------------------------

Bebauungsvorschlag

— — — — —	Bebauungsvorschlag
-----------	--------------------

Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer

— — — — —	Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
-----------	--------------------------------------

Bestehende Gebäude

— — — — —	Bestehende Gebäude
-----------	--------------------

Nutzungsschablone

Feld 1	Feld 2	Feld 3	Feld 4	Feld 5	Feld 6	Feld 7
Nutzungsschablone						
Feld 1 = Art der baulichen Nutzung						
Feld 2 = Grundflächenzahl						
Feld 3 = Geschossflächenzahl						
Feld 4 = Zahl der Vollgeschosse						
Feld 5 = TH Traufhöhe / WH Wandhöhe						
Feld 6 = Bauweise						
Feld 7 = Dachform						

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
(gemäß BauGB und BauNVO)

§ 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.

§ 2
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone bestimmt.

(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.

§ 4
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

(1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereichen des Wohngebiets sind gemäß Nutzungsschablone entweder nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.

§ 5
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für Wohngebäude, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO.

§ 6
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Doppelhäuser gelten dabei als eine bauliche Anlage.

§ 7
Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In den Einzelhäusern und Doppelhaushäufen des Wohngebiets sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 8
Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)

(1) Schutzbedürftige Räume einer zukünftigen Bebauung, deren Außenwände in Richtung des Planzeichens ■■■■■ orientiert sind, müssen mindestens ein Fenster bzw. eine Fenstertür in Richtung einer nicht gekennzeichneten Seite enthalten. Schutzbedürftige Räume sind:

 - a) Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnkitchen;
 - b) Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
 - c) Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
 - d) Büroräume;
 - e) Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

(2) Öffentliche Fenster bzw. Fenstertüren der aufgeführten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind an Außenwänden einer zukünftigen Bebauung an den gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Alternativ sind abschirmende Vorkehrungen (z.B. teilverglaste Loggien, teilverglaste Balkone) an den gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig, welche sicherstellen, dass an den Immissionsorten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

§ 10
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern; die Einleitung in die Mischkanalisation ist nicht zulässig. Das Schmutzwasser wird den in der Etzenrichter Straße und in der Straße Zum Burgstall verlegten Kanälen zugeführt.

(2) Pkw-Stellplätze und Feuerwehrzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

§ 11
Waldfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten Waldfächen weisen besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz und die Erholung auf und sind dauerhaft zu erhalten.
- II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
(gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 13
Fassadengestaltung

(1) Fassaden und Fassadenverkleidungen sind in verputztem Mauerwerk, weiß, pastell- oder erdfarben, oder in Holz auszuführen. Fensterbänder sind mit Elementen aus Holzlatten oder Faserzementplatten zu gliedern. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.

§ 14
Dächer

(1) In den Teilflächen des Wohngebiets sind ausschließlich die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen zulässig.

(2) Waln- und Zeltedächer sind symmetrisch auszubilden. Der Dachvorsprung an der Traufe darf bei diesen Dachformen maximal 60 cm und am Ortsgang maximal 40 cm betragen.

(3) Die zulässige Dachneigung von Waln- und Zeltedächern beträgt 24°-42°. Alle Dachflächen eines Gebäudes müssen dieselbe Dachneigung aufweisen.

(4) Die Eindeckung von Waln- und Zeltedächern hat - in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben - mit roten bzw. rotbraunen (RAL 3000 bis 3011), braunen (RAL 8004 bis 8012) oder grauen bzw. anthrazitfarbenen (RAL 7015 bis 7021) Pfannen oder Ziegeln zu erfolgen.

(5) Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein.

(6) Dachkonstruktionen von Gebäuden, die nicht mindestens 20 m von den nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldgrundstücken entfernt sind, sind durchlässig auszubilden.

(7) Die Gesamtbreite aller Gauen darf je Dachseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite einer Gaube beträgt 5,0 m.

(8) Zulässig sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen bis zu einer Neigung von 30°.

§ 15
Garagen und Nebenanlagen

(1) Die Lage der gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen und Stellplätze sowie der oberirdischen Garagen oder Carports der Einzel- und Doppelhausbauung ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgelegt.

(2) Oberirdische Garagen sind mit Flachdächern auszustatten. Die Flachdächer sind als begrüntes Dach auszuführen.

(3) Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen sind offen zu halten. Der erforderliche Stauraum beträgt mindestens 6,0 m.

(4) Wintergärten und untergeordnete Bauteile mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m können errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird.

(5) Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten und Müllsammelplätzen sowie Trafostationen sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grenzen für Nebenanlagen zulässig.

- § 16**
Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

(1) An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. Im Norden des Geltungsbereichs ist in Höhe und Relief harmonischer Übergang von den Freiflächen des Wohngebiets zu den Unterhängen des angrenzenden Waldes zu gestalten.

(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.

(3) Stützmauern sind zur höhenmäßigen Gliederung des Geländes nicht zulässig.

§ 17
Einfriedigungen

(1) Zäune sind zur Einfriedung der Süd- und Ostseite des Grundstücks sowie der privaten Gärten bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenhöhe zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig.

(2) Rückwärtige Einfriedigungen, die an Wald angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

III. Hinweise

(1) Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Weiden i.d.OPf. oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

(2) Klimaschutz
Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz wird hingewiesen. Es wird empfohlen, eine Höhenlage der Gebäudeöffnungen von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante auszubilden, um Schäden durch Überflutungen von Starkregenereignissen zu vermeiden.

(3) Brandschutz
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen. Die hinterliegenden Mehrfamilienhäuser sind über Feuerwehrzufahrten zu erschließen.

(4) Oberbodenschutz
Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, erhalten werden. Bereiche geplanter Grünflächen und Gärten sollen möglichst nicht befahren werden.

(5) Bodenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Weiden i.d.OPf. zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

(6) Abfallwirtschaft
Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wieder eingesetzt werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall im Sinne des KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

(7) Baumschutz
Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

(8) Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

(9) Immissionsschutz
Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Weiden i.d.OPf. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

(10) Wasserschutz
Die Nutzung von Regen- und Brauchwasser trägt zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Entlastung des Wasserhaushalts bei. Den Bauherbern der Einzel- und Doppelhäuser wird daher die Anlage von Zisternen empfohlen.
- IV. Verfahrensgrundlagen**

 - 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).

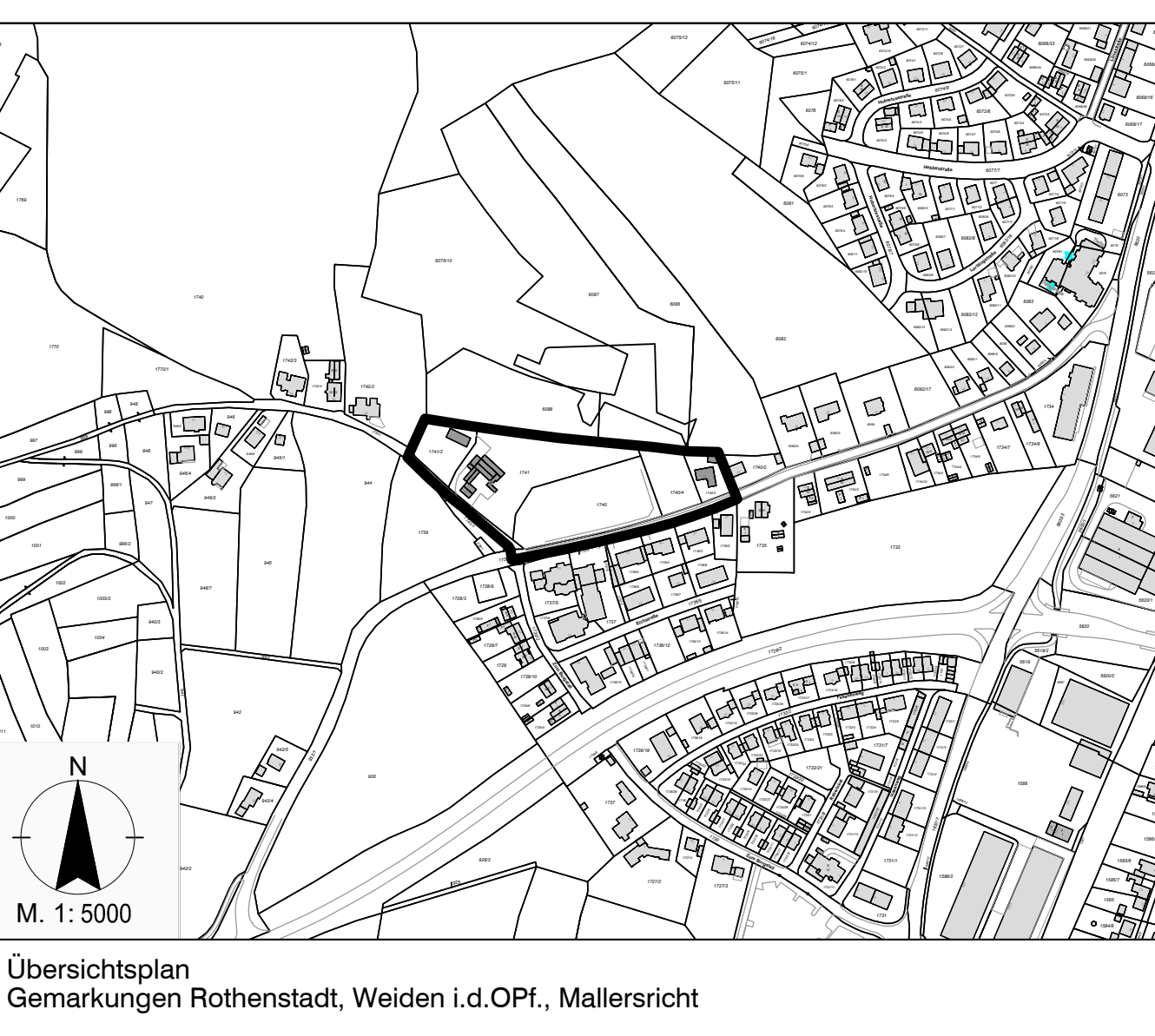
C PLANVERFAHREN

- Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i. d. OPf. hat in der Sitzung vom 13.02.2019 mit Beschluss Nr. 12 die Aufstellung des Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 04.06.2021 unterrichtet.
- 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 der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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.
- Ausgefertigt
Stadt Weiden i.d.OPf. Jens Meyer, Oberbürgermeister
- 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 Die Bebauungsplanänderung ist somit gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten.



BEBAUUNGSPLAN
Nr. 61 26 313
"Horbach"

Stand 04.04.2022



Planfertiger:	Stefan Weidenhammer, Landschaftsarchitekt Regierungsstraße 1, 92224 Amberg	Datum:	Widenhammer
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange		Datum:	
Öffentliche Auslegung		Datum:	
Satzungsbeschluss		Datum:	
In Kraft seit dem		Datum:	