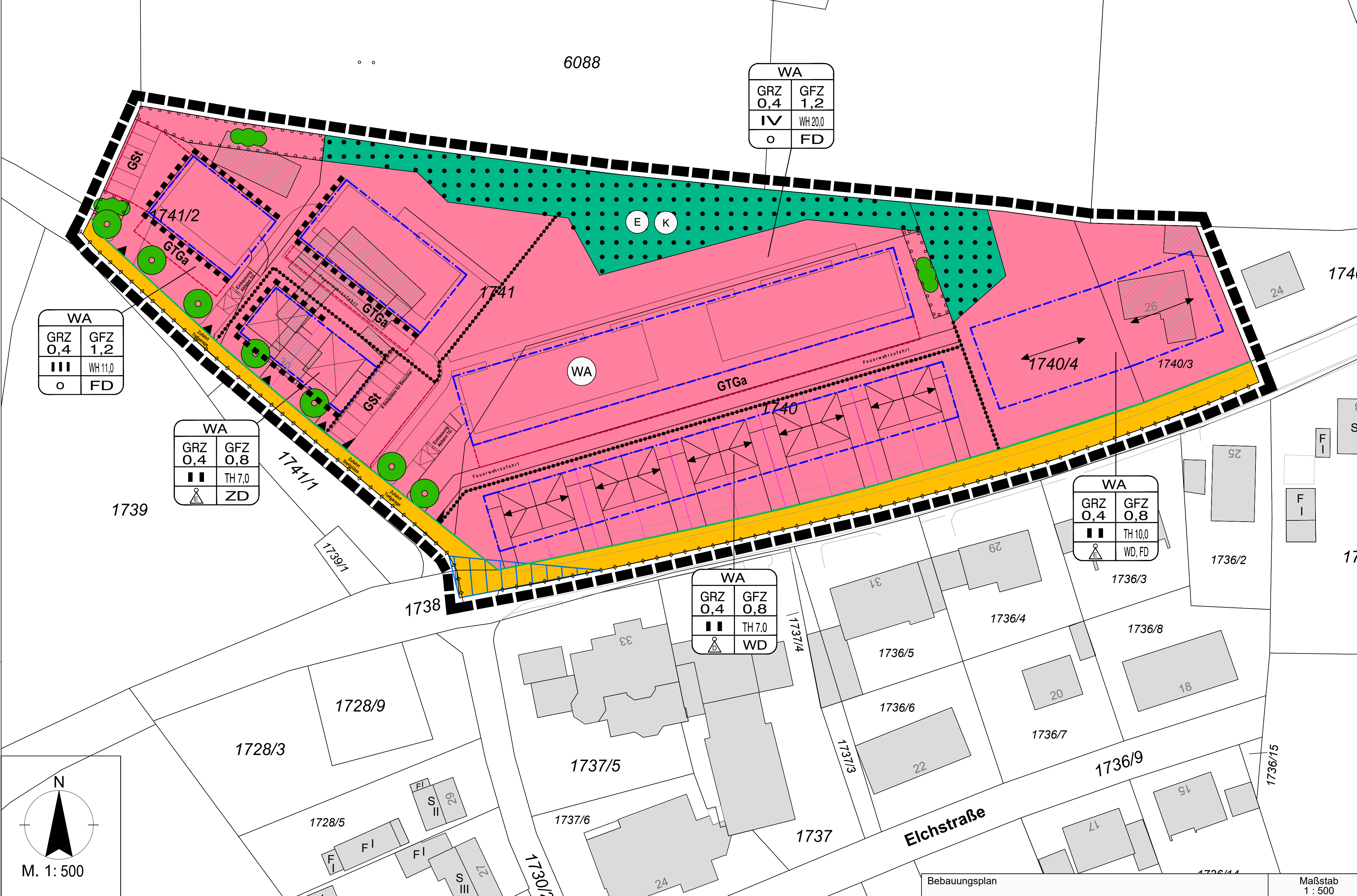


A PLANWERK



ZEICHENERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Planzeichen

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

§ 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)

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

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

§ 12
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 13
Fassadengestaltung

§ 14
Dächer

§ 15
Garagen und Nebenanlagen

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

(1) 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. teilverglasde Loggien, teilverglasde 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 Feuerwehrfahrthfen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.

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

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten Waldflächen 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 Holzlaten 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 durchschlagssicher auszubilden.

(7) Die Gesamtbreite aller Guben 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.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. 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.

6. Ausgefertigt
Stadt Weiden i.d.OPf. Jens Meyer, Oberbürgermeister

7. 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.

Stad Weiden in der Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 61 26 313
"Horbach"

Stand 24.06.2022

Übersichtsplan
Gemarkungen Rothenstadt, Weiden i.d.OPf., Mallersricht

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

Datum
Datum
Datum
Datum