

Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Feld 1 = Art der baulichen Nutzung

Feld 5 = TH Traufhöhe / WH Wandhöhe

Feld 2 = Grundflächenzahl

Feld 3 = Geschossflächenzahl

Feld 4 = Zahl der Vollgeschoße

Feld 6 = Bauweise Feld 7 = Dachform

des Baugebiets

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb

Bestehende Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Zweckbestimmung:

E Erholungswald

() Klimaschutzwald, lokal

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

# B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

(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.

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

Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(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.

## 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

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.

# 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.

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.

## 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.

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

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

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

### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (1) An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzenden

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten des Herkunftsgebiets Südostdeutsches bzw. Ostbayerisches Hügel- und Bergland zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu

Geeignete Arten hierfür sind insbesondere: Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn Acer campestre H 3xv aewSt STU 12-14 H 3xv aewSt STU 12-14 Hainbuche Carpinus betulus H 3xv aewSt STU 12-14 Vogel-Kirsche Prunus avium H 3xv aewSt STU 12-14 Sorbus aucuparia Vogelbeere Sträucher: Roter Hartriegel Str 125-150 Cornus sanguinea Str 125-150 Corylus avellana Weißdorn Str 125-150 Crataegus monogyna Str 125-150 Euonymus europaeus Str 125-150 Heckenkirsche Lonicera xvlosteum Str 125-150 Hecken-Rose Rosa canina Str 125-150 Schwarzer Holunder Sambucus nigra

(2) Auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist je ein stadtklimafester. standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten hierfür sind insbesondere:

Hochstämme: Felsenbirne Amelanchier lamarckii Rotdorn Crataegus laevigata "Paul Scarlet" Mehlbeere Sorbus aria "Maiestica"

(3) Freiflächen, Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer oder stadtklimafester, standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen. Bäume, die bereits über Standortbindung festgesetzt sind, und Bestandsbäume, die diesen Anforderungen entsprechen, können dabei angerechnet werden. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Standortansprüchen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thujen und Scheinzypressen) sowie von Formen mit Buntlaubigkeit, Säulen-, Pyramiden-, Hängeund Drehwuchs kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.

(4) Zur Auswahl der Gehölze für die Bepflanzung der Freiflächen, Gärten und Vorgärten werden die Pflanzlisten des Absatz 1 empfohlen. Weitere empfehlenswerte Gehölze

Regionaltypische Gartensträucher Str 80-100 Amelanchier laevis Str 80-100 Sommerflieder Buddleia davidii Str 80-100 Deutzie Deutzia gracilis Philadelphus coronarius Str 80-100 Str 80-100 Blut-Johannisbeere Ribes sanguineum Str 80-100

(5) Beim Ausfall von neu zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Fassadengestaltung

(6) Steinfelder und Schottergärten sind nicht zulässig.

# Um Verdichtungen vorzubeugen, ist das Gelände nur bei trockenen Boden- und ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen hinsichtlich Bereifung und Bodendruck sind einzusetzen. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß

DIN 18915 sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Verkehrsflächen anzupassen. Im Norden des Geltungsbereichs ist ein in Höhe und Relief

harmonischer Übergang von den Freiflächen des Wohngebiets zu den Unterhängen des

(2) Zur ebenen Modellierung der Geländeoberfläche sind im zentralen und nördlichen

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

Auffüllungen ist unbelastetes und versickerungsfähiges Material zu verwenden.

Bereich des Wohngebiets Auffüllungen bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig. Für die

Einfriedungen

Gärten bis zu einer Höhe von 1.20 m über Straßenhöhe zulässig. Mauern oder Zäune mit

(1) Zäune sind zur Einfriedung der Süd- und Ostseite des Grundstücks sowie der privaten

(2) Rückwärtige Einfriedungen, die an Wald angrenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen

III. Hinweise

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen,

Denkmalschutzbehörde der Stadt Weiden i.d.OPf. oder direkt dem Bayerischen

unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen unverzüglich der unteren

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

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben. Auf die Arbeitshilfe

Mehrfamilienhäuser sind über Feuerwehrzufahrten zu erschließen.

Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt gemacht werden. Sollten dem

Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

"Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des Staatsministeriums für

der Gebäudeöffnungen von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante auszubilden,

Umwelt und Verbraucherschutz wird hingewiesen. Es wird empfohlen, eine Höhenlage

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen. Die hinterliegenden

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen

werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort, wo keine Eingriffe in

Belebter Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen

getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und

Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen

den Boden stattfinden, erhalten werden. Bereiche geplanter Grünflächen und Gärten

um Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden.

angrenzenden Waldes zu gestalten.

Sockeln sind unzulässig.

Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

sollen möglichst nicht befahren werden.

wieder seiner Nutzung zuzuführen.

(1) Denkmalschutz

3) Brandschutz

(4) Oberbodenschutz

(1) Fassaden und Fassadenverkleidungen sind in verputztem Mauerwerk, weiß, pastelloder 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.

- (1) In den Teilflächen des Wohngebiets sind ausschließlich die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen zulässig.
- (2) Walm- und Zeltdächer sind symmetrisch auszubilden. Der Dachvorsprung an der Traufe darf bei diesen Dachformen maximal 60 cm und am Ortgang maximal 40 cm betragen.
- (3) Die zulässige Dachneigung von Walm- und Zeltdächern beträgt 24°-42°. Alle Dachflächen eines Gebäudes müssen dieselbe Dachneigung aufweisen.
- (4) Die Eindeckung von Walm- und Zeltdächern 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
- (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 Gauben 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

### Garagen und Nebenanlagen

- (1) Die Lage der gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen und Stellplätze sowie der oberirdischen Garagen oder Carports der Einzel- und Doppelhausbebauung 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.

Witterungsverhältnissen zu befahren. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen

### Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutzgesetz zu verwerten.

(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.

## 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. 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 Bauwerbern der Einzel- und Doppelhäuser wird daher die Anlage von Zisternen empfohlen. (11) Berechnung der Abstandsflächen

Unterer Bemessungspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO die Geländeoberfläche. Im Regelfall ist die Wandhöhe dabei von der natürlichen Geländeoberfläche aus zu rechnen. Bei evtl. erforderlichen, deutlichen Geländeauffüllungen kann jedoch ggf. beantragt werden, die Geländeoberfläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baugenehmigungsbehörde neu festsetzen zu lassen. Hierzu sind das tatsächlich und geplante Gelände auf dem Baugrundstück sowie das tatsächliche Geländeniveau der betreffenden Nachbargrundstücke an den Grundstücksgrenzen durch Geländeschnitte und Höhenangaben in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

### 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.
- 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
- 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 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBI. 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 .. 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 .. Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ......... .. öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat mit Beschluss des Stadtrats vom . Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .. Satzung beschlossen.
- 6. Ausgefertigt Stadt Weiden i.d.OPf.

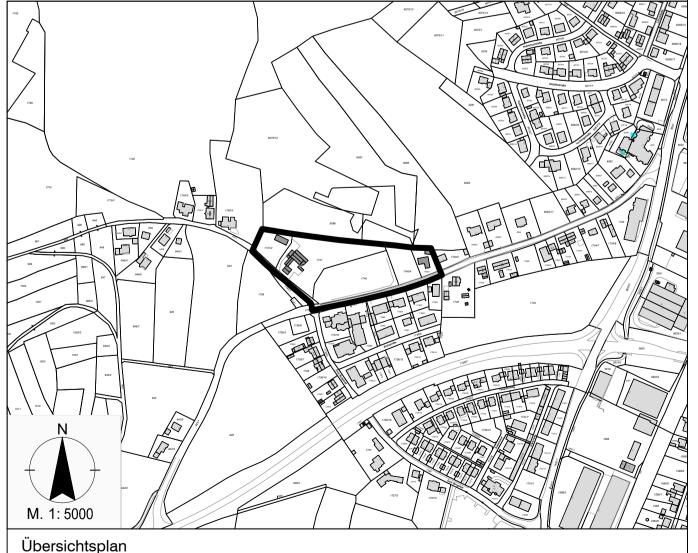
(BGBl. I S. 1802)

- 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.



# BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 26 313 "Horbach"

## Stand 24.06.2022



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

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