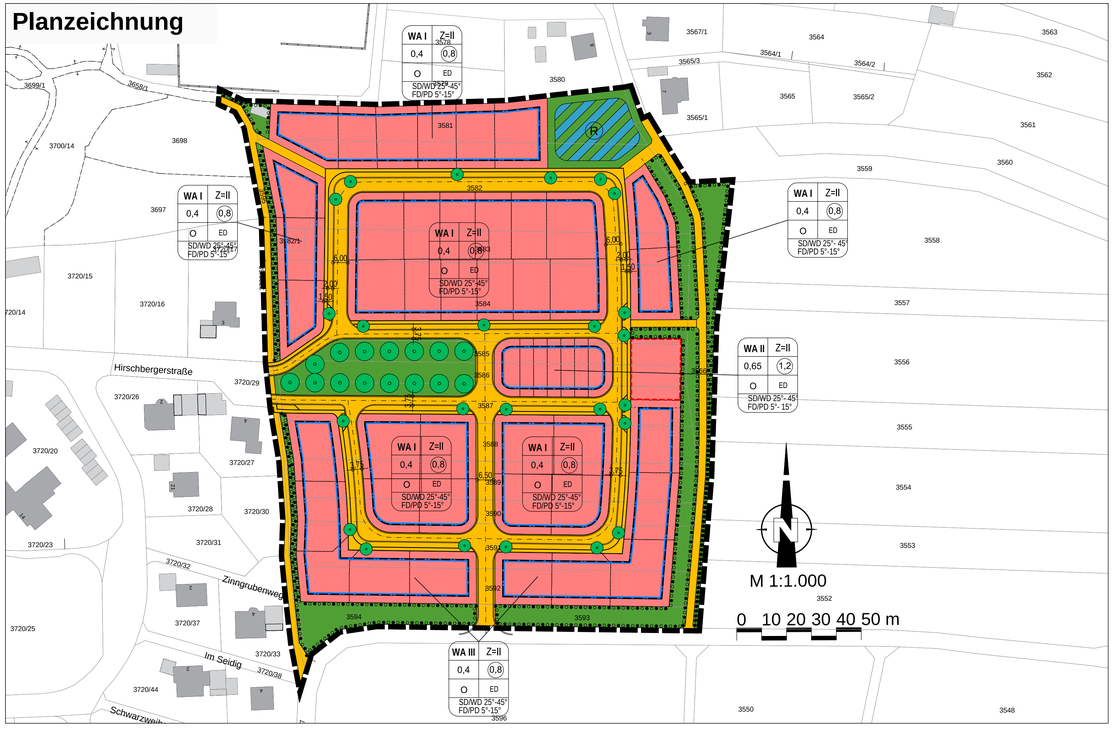
Planzeichnung



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

0,7 — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

0 — 3.1. Offene Bauweise

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

Anforderungen an die Gestaltung

FD / PD — Flachdach / Pultdach 5°- 15° Neigung

SD / WD — Satteldach/ Walmdach 25°- 45°Neigung

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume 1. Ordnung

13.2.1. Anpflanzen: Bäume 2. Ordnung (nicht Standortgebunden)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung

freizuhaltendes Sichtdreieck

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Weißenstadt erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetz- buches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Auf dem Berg“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die Bauflächen sind festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl sowie der max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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

3.2 Die Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich gemäß der Bayerische Bauordnung (BayBO). Abweichend von Art. 6 der BayBO beträgt die Abstandsfläche 1 H. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen 1/2 H, jedoch mind. 3 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 50 m² ist nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.

4.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Pro angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche von 200 m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung mit der Pflanzqualität 3xv 12/14 oder ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

5.3 Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Anpflanzung von Bäumen
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante und möglichst heimische Laubbaumarten zu verwenden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Arbeitskreises der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
Im Straßenraum, sowie entlang des Fuß-/Radweges, sind an den im Plan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., StU 18-20.
Aus Gründen der Zuwegung oder der Leitungsführung können die Bäume ortsnah verschoben werden. Die dargestellte Gesamtzahl und die regelmäßige Ausrichtung ist einzuhalten. Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 m x 3,0 m und 16 m³ durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumgruben sind vor Befahren und Verdichtung zu schützen. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, ist der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten herzustellen.
Bei allen Pflanzungen sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

5.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
Methodik und Ermittlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Lage der Ausgleichsflächen und die Beschreibung der Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

5.6 Pflege/Unterhaltung
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

5.7 Bei Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten ist zum Bauantrag ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6. Solarenergetische Nutzung

6.1 Auf die Pflicht zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 44 a BayBo wird hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

7. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

7.1 Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind in einheitlicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.

8. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Einfriedungen sind nur als blickoffene (mind- 1/3 offen) Holz- oder Stabgitterzäune oder als geschnittene, Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einflechtungen oder Hinterbildungen von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe über Gelände.

9.2 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht übersteigen.

9.3 Die Sichtdreiecke im Einmündungs-/Kreuzungsbereich von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.

9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschieds zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind an der Grundstückgrenze lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

HINWEISE

10 Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodenfunde
Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:
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 DSchG: 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.

11 Bodenschutz
Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf
§ 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Hof, Sachbereich, Wasserrecht und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

12 Leitungs- und Baumschutzabstände
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

13 Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz
Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne“). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser von begrünten Dächern und Tiefgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

14 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen.
Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020 — zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg wird verwiesen.

15 Schallschutz
Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

16 Landwirtschaftliche Immissionen
Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

17 Nachbarschutz
Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen: Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Bei benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind 4 m Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten. Dies gilt nicht für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem öffentlichen Platz gehalten werden, sowie für Bepflanzungen, die zum Uferschutz, zum Schutz von Abhängen oder Böschungen oder zum Schutz einer Eisenbahn dienen.

18 Beleuchtung / Werbeanlagen
Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als insektenfreundliche LED-Beleuchtungen auszuführen. Werbeanlagen jeder Art die auf den Verkehr der Bundesstraße einwirken sind nicht zulässig.

19 Altbergbau
In der Gemarkung wurde früher Bergbau betrieben. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

20. Örtliche Bauvorschriften
Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

21. Normen (DIN-Blätter)
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können im Rathaus der Stadt Münchberg zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Stadtrat von Bad Weißenstadt hat in seiner Sitzung vom __.__.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Auf dem Berg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. __/2026 vom __.__.2026 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 nach Bekanntmachung vom __.__.2026 stattgefunden.

C. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 mit Anschreiben vom __.__.2026 stattgefunden.

D. Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit reduziertem Leitungsbereich gebilligt. . Der Entwurf wurde zur Auslegung bestimmt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026bis einschließlich __.__.2026 nach Bekanntmachung vom __.__.2026 öffentlich ausgelegt.

E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 mit Schreiben vom __.__.2026 beteiligt.

F. Der Stadtrat von Bad Weißenstadt mit Beschluss vom __.__.2026 den Bebauungsplan “Auf dem Berg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2026 als Satzung beschlossen.

Bad Weißenstadt, den.....

.....
Matthias Beck, 1.Bürgermeister

G. Ausgefertigt

Bad Weißenstadt, den.....

.....
Matthias Beck, 1.Bürgermeister

H. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Weißenstadt, den.....

.....
Matthias Beck, 1.Bürgermeister

Übersichtsplan



Bad Weißenstadt
Landkreis Wunsiedel

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Auf dem Berg"

maßstab: 1:500 — bearbeitet: Bök

datum: 25.09.2026 — Planstand: Vorentwurf

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