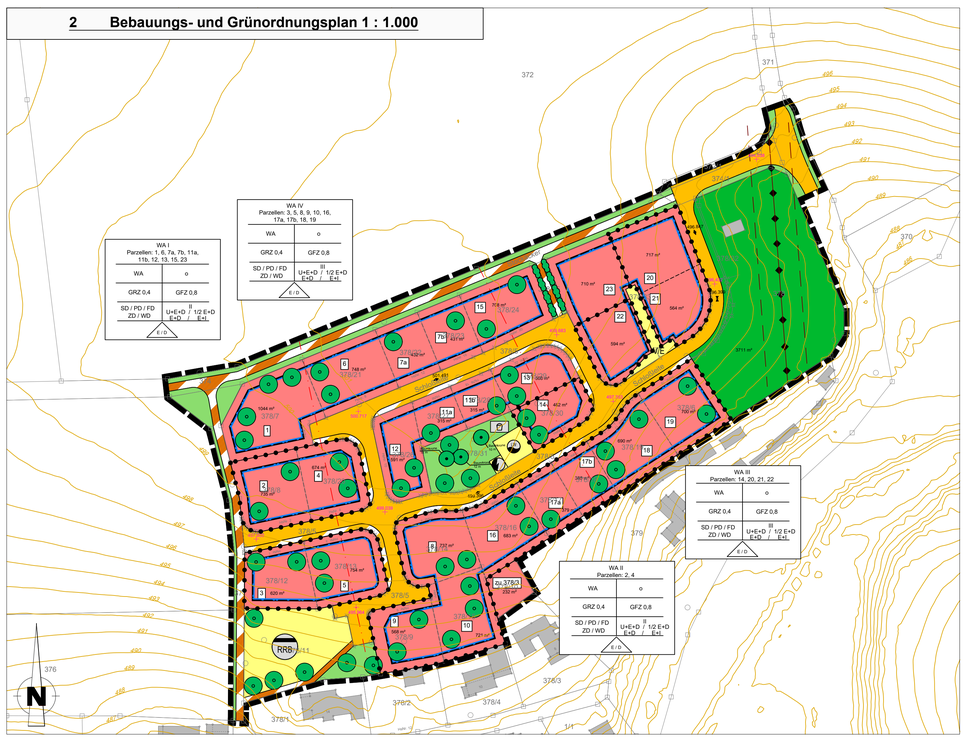
2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 1.000



3 Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone (§ 16,19,20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zugelassene Dacharten	max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen

Art der baulichen Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebeit

Zahl der Vollgeschosse: II / III: WAI: max. zwei Vollgeschosse, WAII: max. drei Vollgeschosse
zugelassene Bautypen: U + E + D: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
1/ 2 E + D: halbgeschossig versetzte Wohnebenen (1/2 Erdgeschoß und Dachgeschoß (Vollgeschoß))
E + D: Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss
max. Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
max. Geschossflächenzahl: GFZ: 0,8

Dacharten: SD: Satteldach PD: Pultdach
ZD: Zeltdach WD: Walmdach
FD: Flachdach
zugelasssene Bauweise: o: offene Bauweise
E/D: Einzel- und Doppelhäuser

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Mehrzweckstreifen (Parkflächen, Gehweg) / bestehender Flurweg (Ausbaucharakter bleibt unverändert)
Parzellenfläche (Allgemeines Wohngebiet)
private / öffentliche Grünfläche
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Löschwasserbehälter
Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsleitungen
öffentlicher Spielplatz
Bestandsbaum zu erhalten
Neubaumpflanzung 1. oder 2. Wuchsordnung bzw. 2- reihige Hecke (Standort auf den Parzellen variabel)
Sichtdreieck
Bebauungsmöglichkeiten der Parzellen mit Einzell- / Doppelhaus
vorhandene 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen 6,0 m

4 Hinweise durch Planzeichen

355.0 — Höhenschichtlinien und Höhenangaben
600 — Grundstücksgrenze mit Flurnummern
7 — Teilung der Parzellen
Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern
494.038 — OK Geplante Erschließungsstraße
Hoch-/ Tiefpunkte geplante Erschließungsstraße
Schnittlinie Gelände

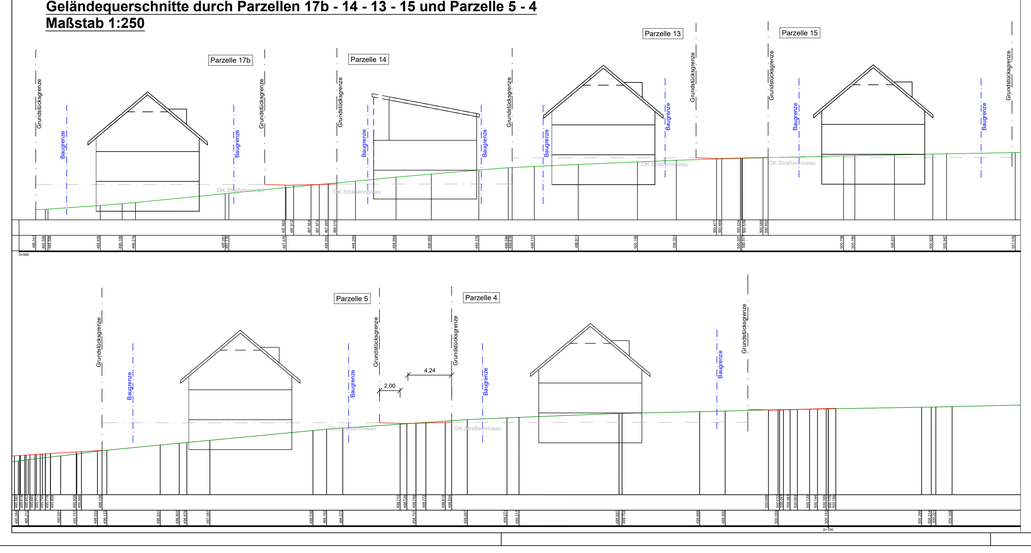
Darstellung der freizuhaltenden Sichtdreiecke M1:2000



Querschnitte möglicher Gebäudetypen M 1 : 250



Geländequerschnitte durch Parzellen 17b - 14 - 13 - 15 und Parzelle 5 - 4
Maßstab 1:250



5 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlage

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die im Plan festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl zulässig.

2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse im WAI und WAII beträgt II.
Die maximale Zahl der Vollgeschosse im WAIII und WAIV beträgt III.

2.3 Bautypen
Im Planungsbereich sind je nach natürlicher Geländeneigung in den jeweiligen Parzellen und unter Ausnutzung der zulässigen Geländeaufschüttungen und –abgrabungen gemäß Eintragung im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

U+E+D	Untergeschoß (Vollgeschoss), Erdgeschoß und Dachgeschoss (Vollgeschoss)
½ E +D	halbgeschossig versetzte Wohnebenen (1/2 Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss))
E+D	Erdgeschoß und Dachgeschoss (Vollgeschoss)
E+I	Erdgeschoß und Obergeschoss
E	Erdgeschoß mit Dachkonstruktion

3. BAUWEISE, ABSTANDFLÄCHEN, GRENZBEBAUUNG

3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Bei Doppelhaushälften ist der First höhengleich auszubilden sowie die Dachneigung und Firstrichtung anzupassen.
Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern festgesetzt. Somit hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes, Dachform, Anordnung der Dachgauben, Neigung und Eindeckung, Gebäudeflucht, Wandhöhe und Giebelbreite an den Vorbauenden exakt anzupassen.
Hinweis: Der Vorbauende/Nachbauende wird anhand der Reihenfolge der Einreichung der Antragsunterlagen bestimmt.

3.3 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung. Abweichend dürfen Garagen von Grundstücken, die unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus liegen, aufgrund der Geländeneigung ohne Einhaltung der Abstandsflächen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4,50 m (bezogen auf das Ursprungsgelände) errichtet werden. Abweichend darf die mittlere Wandhöhe auf den Parzelen 18 und 19 max. 5,0 m betragen.

4. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

4.1 Hauptgebäude
Seitenverhältnis: Vorgeschrieben ist eine rechteckige Gebäudeform. Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.
Dachform: Satteldach (SD) Pultdach (PD)
Flachdach (FD) Zeltdach (ZD)
Walmdach (WD) sind zulässig.
Dachneigung: max. 46°
Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dacheindeckungen oder begrünte Dächer zulässig. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.
Wand-/Firsthöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern oder soweit ein solcher Schnittpunkt nicht vorhanden ist, gilt der obere Abschluss der Außenwand bzw. der Attika als oberer Bezugspunkt.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei geneigten Dächern 8,50 m. Sie wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK EG) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Firsthöhe nicht; maßgebend ist die maximal zulässige Wandhöhe nach Abs. 1.
Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK EG) wird bezogen auf die Oberkante der fertiggestellten Straßenoberfläche am Fahrbahnrand festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenhöhe in der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Grundstücksgrenze.
In WAI und WAIV darf die RFOK EG maximal 0,30 m über der maßgeblichen Straßenhöhe liegen.
In WAII und WAIII darf die RFOK EG maximal 0,80 m über der maßgeblichen Straßenhöhe liegen.
Bei den Parzellen 4, 14, 21 und 22 ist als Bezugshöhe die Straßenhöhe in der Mitte der südlichen Grundstücksgrenze maßgebend. Bei den Parzellen 5, 8, 9, 12 und 13 gilt entsprechend die Straßenhöhe in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze als Bezugshöhe.
Der Nachweis der Höhenlage ist im Bauantrag durch Geländeschnitte mit Darstellung der fertiggestellten Straßenoberfläche, des bestehenden und geplanten Geländes sowie der geplanten RFOK EG zu führen.
Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) mit allen Dacharten wie bei den Hauptgebäuden zulässig; sie müssen jedoch dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

4.2 Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)
Dachform: Analog Wohngebäude
Dachneigung: Analog Wohngebäude
Dacheindeckung: Analog Wohngebäude
Wandhöhe: max. 3,0 m (bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel), wenn die Parzelle über dem Straßenniveau liegt. Garagen, die auf Parzellen errichtet werden, welche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen, dürfen nach Auffüllung des Urgeländes (max. 1,50 m) bis auf das Niveau der Erschließungsstraße, noch zusätzlich max. 3,00 Wandhöhe betragen (insgesamt 4,50 m, bezogen auf das Urgelände, gemessen wird die Wandhöhe wie bei Wohngebäuden). Ausnahmsweise darf die Wandhöhe auf den Parzellen 18 und 19 insgesamt 5,0 m betragen.

4.3 Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können oder die keine eigenen Abstandsflächen erzeugen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der im fertigen Entwicklungsstadium gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % Deckung der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.

5. STÜTZMAUERN, GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN UND -ABGRABUNGEN

5.1 Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen. Abweichend sind bei den Parzellen 18 und 19 2,0 m zulässig.

5.2 Geländeaufschüttungen und –abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (im Mittel) zulässig. Abweichend sind bei den Parzellen 18 und 19 bis zu 2,0 m zulässig.

5.3 Die Höhendifferenz zwischen Stützmauern und gewachsenem Gelände desselben Grundstückes ist mit einer Böschung bis max. 1 : 2 auszugleichen.
Bei bergseitigen Abgrabungen ohne Stützmauern können Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes bis max. 1 : 1 ausgeglichen werden.

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

6.2 Grünflächenanteil / Baumanteil
Auf den privaten Parzellen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

6.3 Teilweiser Erhalt der Baumgruppe, Gestaltung der Grünflächen und des Spielplatzes
Die Baumgruppe aus alten Bäumen (v.a. Stieleiche) ist teilweise zu erhalten, und im Zuge der Bebauung der umliegenden Parzellen vor Beschädigungen zu schützen. Bei den Baumaßnahmen auf den Parzellen 11a und 11b ist ein Schutzzaun zu den Bäumen aufzustellen (nach DIN 18920). Auch ein Überfüllen des Wurzelbereichs, auch vorübergehend, ist nicht zulässig.
Der Bereich des Spielplatzes bzw. der erweiterten Grünfläche bei der zu erhaltenden Baumgruppe ist zusätzlich mit 3 Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen.

6.4 Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße
Auf den öffentlichen Grünflächen und im Bereich des Regenrückhalteteichs sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

6.5 Gehölzauswahlliste
Im Folgenden werden diese Gehölzarten verbindlich empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
Betula pendula	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
Malus sylvestris	Wild-Apfel	(2. Wuchsordnung)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	(1. Wuchsordnung)
Pyrus pyraster	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
Quercus robur	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
Sorbus aria	Mehlbeere	(2. Wuchsordnung)
Tilia cordata	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:
- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (Straßenbegleitgrün) Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

- Heckenpflanzungen:
Hei 2 x v. 100-150, Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen (private Grünflächen).
Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

6.6 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Zäune müssen zur freien Landschaft hin sockellos und mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen
- Beleuchtung (vor allem der Straßen) muss neutralweiß sein, um unnötige Insektenanziehung/-tötung zu vermeiden
- Große Glasflächen von mehr als 2,0 m² müssen zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.). Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind keine ausreichend wirksamen Mittel.

6.7 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
Die durchzuführenden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die Beseitigung der drei alten Bäume werden wie folgt festgesetzt (Gesamtgröße der Ausgleichs-/Ersatzfläche 130 m², siehe Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1067/2 der Gemarkung Beidl):

Es sind Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (Kronenansatz ab 180 cm) gemäß der Plandarstellung zu pflanzen. Es sind Sorten des Kreisgartenamtes für den Landkreis Tirschenreuth zu verwenden (Pflanzqualität H ab 8 cm).
Darüber hinaus ist der vorhandene Grünlandbestand zu extensivieren (Entwicklungsziel B432 Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, 9 WP). Dazu sind die Flächen 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres, 2. Mahd als Herbstmahd Mitte September, ab dem 6. Jahr, nach geringerer Wüchsigkeit, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Umstellung auf 1-malige Herbstmahd Mitte September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen wie Walzen sind nicht zulässig. Es sind insektenschonende Mähverfahren anzuwenden.
Es ist eine Anwuchspflege sicherzustellen (Wässern, Freihalten bzw. Mulchen der Baumscheiben). Zudem sind Erziehungsschnitte und über 25 Jahre regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen.
Gemäß der Plandarstellung sind zur zusätzlichen Standortbereicherung gemäß der Plandarstellung Wurzelstock- bzw. Totholzhaufen und/oder Steinhaufen mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen anzulegen.

Die Umsetzung ist durch einen Städtebaulichen Vertrag und, soweit erforderlich, dinglich und durch Reallast zu sichern (spätestens bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses).

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind an das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG). Diese Meldung ist in Kopie der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.
Die Pflanzung der Obsthochstämme und die extensiven Wiesenflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Herstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hat spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme er ersten baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, LEITUNGSRECHT IN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

7.1 Der für die 20-kV-Leitung erforderliche Schutzstreifen von 6,00 m beiderseits der Leitungsachse wird als Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Bayernwerk AG) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.

7.2 Im Bereich von Anpflanzungen sind zum Schutz der Kanalleitungen und der Wasserleitung generell Sondermaßnahmen gegen Verwurzelung vorzunehmen.

8. SICHTDREIECKSFLÄCHEN

8.1 Die Sichtdreiecksflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Haufen oder ähnlichem freizuhalten, sofern deren Höhe 1,0 m über Fahrbahnoberkante der Straße erreicht oder erreichen kann.

III. Hinweise

1. Altlasten
Neueren Erkenntnissen zufolge befanden sich im Gemeindebereich mehrere Feldspatgruben. Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

2. Wasserwirtschaft
a) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

b) Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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.

3. Geländeveränderungen
Soweit wie möglich soll der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

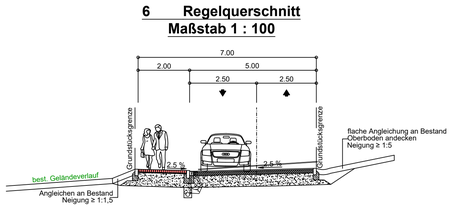
4. Begrünung von Fassaden
Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

5 ENTWÄSSERUNG
Die Entwässerung erfolgt nun im Trennsystem. Das Regenwasser der Parzellen und der öffentlichen Straße wird in einen öffentlichen Niederschlagswasserkanal gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dieses wird gedrosselt weiter zum Ödbach geführt. Die Nutzung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben. Das anfallende Schmutzwasser aus den Parzellen wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. An der südwestlichen Ecke des Baugebietes besteht eine Anschlussmöglichkeit in der Schützenstraße. Hier führt ein Schmutzwasserkanal DN 250 nach Süden und mündet in den Mischwasserkanal in der Plössberger Straße, der das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zuführt.

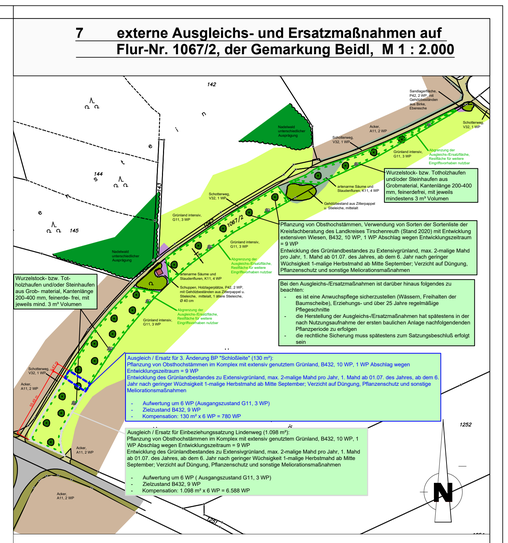
6 GRÜNORDNUNG
6.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen auf den Privatgrundstücken.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

6.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

6 Regelquerschnitt
Maßstab 1 : 100



7 externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1067/2, der Gemarkung Beidl, M 1 : 2.000



Präambel

Der Markt Plößberg im Landkreis Tirschenreuth erlässt aufgrund
- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schloßleite" im Ortsteil Wildenau als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrensnihinweise	
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000
3	Festsetzungen durch Planzeichen	
4	Planliche Hinweise	
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise	
6	Regelquerschnitt	1 : 100
7	Externer Ausgleichsflächenplan	1 : 2.000

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat von Plößberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schloßleite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich ..... bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" i.d.F.v. ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" i.d.F.v. ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" i.d.F.v. ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" i.d.F.v. ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" i.d.F.v. ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

7. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" i.d.F.v. ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Plößberg hat mit Beschluss vom ..... die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" gem. § 10 Abs.1 BauGB i.d.F.v. ..... als Satzung beschlossen.
Markt Plößberg, den .....
(Siegel)
.....
Tina Zeitler, Erste Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt
Markt Plößberg, den .....
(Siegel)
.....
Tina Zeitler, Erste Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schloßleite" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Plößberg, den .....
(Siegel)
.....
Tina Zeitler, Erste Bürgermeisterin

Markt Plößberg
Landkreis Tirschenreuth

3. Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
Baugebiet "Schloßleite"



Übersichtsplan M1.10.000

Bauort: Flurnummer: 374, 378, Teilflächen von 371, 372, 377
Gemarkung Wildenau

Plangeber: Markt Plößberg
Jahnstr. 1
95703 Plößberg

Tina Zeitler
Erste Bürgermeisterin

Planverfasser: Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Verfasser Grünordnung: Blank & Partner MBB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

Gottfried Blank
Dipl.-Ing. (TU)

Fassung vom:	aufgestellt:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
09.11.2026		Brindl	PLOE-04-294-24	1:1000