

PRÄAMBEL

Die Stadt Arzberg erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan "Karl-Auvera-Straße" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Die Bauflächen sind festgesetzt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max.drei Vollgeschosse zulässig.
- 1.4 Die maximalzulässige traufseitige Wandhöhe (WHT) beträgt 12,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden, bei geneigten Dächern bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 40 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge ist durch die Baufenster begrenzt.
- 2.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

- 3.1 Die Dächer sind als Flachdach oder als Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen.
- 3.2 Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.
- 3.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie einen Abstand von 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,25 m überschreiten.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.
- 4.2 Leuchtende oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

- 5.1 Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.
- 5.2 Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 5.3 Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über der Gelände nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlatzen- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.
- 6.2 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts wird hingewiesen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 7.1 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzliste zurück zugreifen. Die dargestellten Standorte sind nicht binden. Eine andere Anordnung ist zulässig, sofern die Gesamtanzahl der Bäume erhalten bleibt.
- 7.2 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 Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

8. Regenwassernutzung

- 8.1 Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

9. Artenschutz

- 9.1 Die Beräumung der Gehölze ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu zulässig.
- 9.2 Zur Förderung der Feldermauspopulation sind im Plangebiet 5 wartungsarme Flach- oder Rundnistkästen für die im Umfeld des Vorhabens nachgewiesenen Fledermausarten aufzuhängen.

10. Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden ge-rechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

10.2 Bauwerksgründung

Für eine Gründungsempfehlung zur Gründung von Bauwerken / Gebäuden ist für die einzelnen Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen zwingend erforderlich.

10.3 Pflanzlisten

| | |
|---|-----------------|
| Acer Platanoides | (Spitzahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Fraxinus Exelsior | (Esche) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeerbaum) |
| Mindestqualität: Solitärbäume 4xv, StU 20-25 cm | |

10.4 Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise
- Dachform

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

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

- 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,6
- 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2
- III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier drei
- FD/PD -10° Dachform, hier Flachdach oder Pultdach bis 10° Neigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- zu begrünende Bereiche
- zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzliste, nicht standortgebunden

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- private Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich
- mögliche Gestaltung der Verkehrsflächen

- bestehende Trafostation
- Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Arzberg hat in seiner Sitzung vom __.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung "Karl-Auvera Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. __/2022 vom __.12.2022 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Der Stadtrat von Arzberg hat in der öffentlichen Sitzung vom __.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.11.2022 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- C. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.2022 wurde in der Zeit vom __.2022 bis __.2022 öffentlich ausgelegt.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB (mit Schreiben vom __.2022 bis __.2022 beteiligt.
- E. Der Stadtrat von Arzberg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom __.2023 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.2023 als Satzung beschlossen.

Arzberg, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister

- J. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt des Landkreises Wunsiedel vom __.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Arzberg, den.....

..... (Siegel)
Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt Arzberg Landkreis Wunsiedel



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Fladenwiese"

maßstab: 1:500 bearbeitet: Bök
datum: 14.12.2022 Planstand: Entwurf



**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