

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 "Fladenwiese" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Bauflächen sind festgesetzt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten sind unzulässig.
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) bestimmt.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max.drei Vollgeschosse zulässig.
 - 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.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 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.
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)**
 - Die Dächer sind als Flachdach oder als Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen.
 - Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.
 - 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.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.
 - Leuchtende oder reine Farbtonne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.
 - 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.
 - 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.
- Einfriedigungen**
 - Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über der Gelände nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlatzen- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.
 - An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - 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.
 - 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
- Regenwassernutzung**
 - Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.
- Artenschutz**
 - Die Beräumung der Gehölze ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu zulässig.
 - Zur Förderung der Fledermauspopulation sind im Plangebiet 5 wartungsarme Flach- oder Rundnistkästen, bevorzugt an den Ostfassaden der Gebäude, für die im Umfeld des Vorhabens nachgewiesenen Fledermausarten aufzuhängen.
 - Große Glasflächen von mehr als 2m² müssen vogelsicher ausgestaltet werden (siehe z.B. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).
 - Beleuchtungen sind mit warmweißen LED < 3000 K (oder ähnlich insektenfreundlichen Lichtkonzepten) auszugestalten; Lichtquellen dürfen nur auf den Boden ausgerichtet werden (Insektenschutz).
- Hinweise**
 - 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.
 - Alllasten**
Sollte bei den Bauarbeiten Erdaushub anfallen, welcher nicht auf dem Grundstück verwertet werden kann, ist dieser nach den entsprechenden Vorschriften für den jeweiligen Entsorgungsweg zu beproben. Der Bodenaushub ist zu sortenreinen Haufwerken bis maximal 500m³ aufzuhäufen und einer Probenahme nach LAGA PN 98 zu unterziehen. Dabei ist das Verdünnungsverbot ist zu beachten. Das heißt, die für die schadloose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft, noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden. Eine Reduzierung der Probenanzahl ist ggf. nach fachtechnischer Begründung des ausführenden Sachverständigen möglich. Die Beprobung und anschließende Entsorgung von Bodenaushub von der Fläche ist vorher mit der Fachgruppe 431 Technischer Umweltschutz des LRA Wunsiedel abzustimmen.
 - 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.
 - 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 avelana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbäum)
Mindestqualität: Solitärbäume 4xv, StU 20-25 cm	
 - 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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Arzberg hat in seiner Sitzung vom 24.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung "Fladenwiese" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 06/2022 vom 17.03.2022 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Der Stadtrat von Arzberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 19.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.2022 wurde in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2023 bis 03.03.2023 beteiligt.
- Der Stadtrat von Arzberg hat in seiner Sitzung vom 28.03.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2023 gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 08/2023 vom 04.02.2023 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.2022 wurde in der Zeit vom 17.04.2023 bis 03.05.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2023 bis 03.05.2023 beteiligt.
- Der Stadtrat von Arzberg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 14.12.2022 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.03.2023 als Satzung beschlossen.

Arzberg, den

1. Bürgermeister (Siegel)

Arzberg, den.....

Bürgermeister (Siegel)

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/PO-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



Übersichtsplan



Stadt Arzberg Landkreis Wunsiedel

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Fladenwiese"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 16.03.2023 Planstand: geänderter 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 www.wunsiedel.de Fax: 0911/3682570