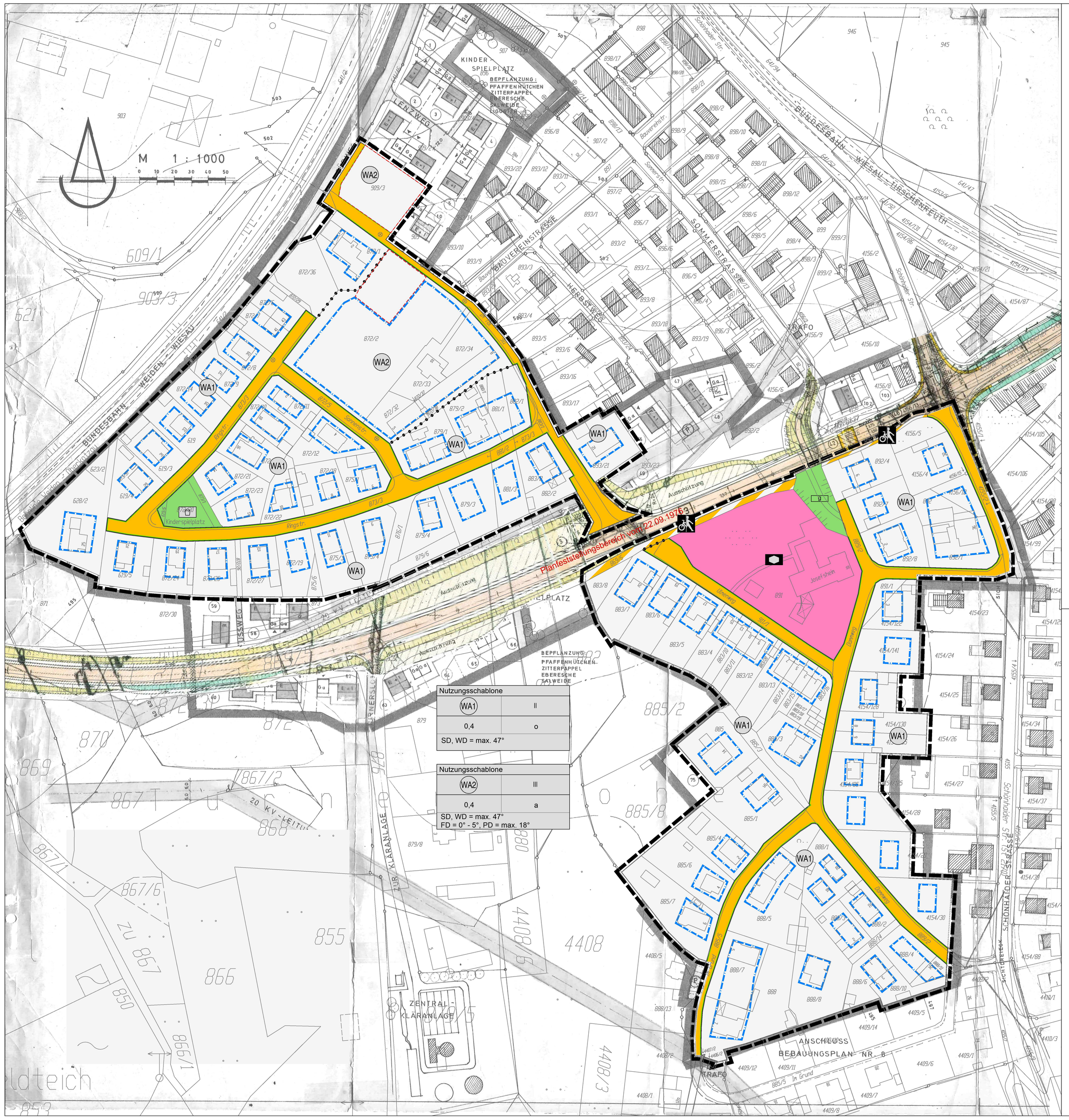


1. Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA — *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

Gemeinbedarfsfläche: "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse je Hauptgebäude
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Bauweise: o = offen, a = abweichend
Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach, FD = Flachdach, PD = Pultdach	

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ 0,4**) als Höchstmaß zulässig.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA1 wird eine offene Bauweise, für das WA2 eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge > 50m, Grenzabstände nach BayBO sind einzuhalten) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

1.4 Garagen und Stellplätze

Cg / St — *Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Sie sind gemäß § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

Stellplätze sind auch als überdachte Carports zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.Bei Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.)

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher Flurweg festgesetzt.

1.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

1.5.1 Dächer

Hauptgebäude

In den Teilflächen sind nur die in der Nutzungsschablone angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 2,00 m und ab einer Neigung von 38 ° zulässig.

Die Summe der einzelnen Dachgaubenbreiten darf 1/3 der Dachlänge je Traufseite nicht überschreiten.

Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zueinander einhalten.

Dachgauben müssen von den seitlichen Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein.

Dachgauben müssen einen Höhenabstand von mindestens 1 m zum First, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Gaubenfirst einhalten.

Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachflächenseite eines Einzelhauses nicht zulässig.

Als Dacheindeckung des Hauptdaches sind nur Dachsteine und Dachpfannen in ziegelrot - rotbraun, braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel, oder Betonstein zulässig.

Untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind auch in abweichender Dachform zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind nur neigungsgleich in oder über der Dachfläche zulässig.

1.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der bewerbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauungsvorschriften des bisher wirksamen Bebauungsplanes gelten für den Änderungsbereich nicht mehr.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Teil C)

735 — Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

Planfeststellungsbereich vom 22.09.1976

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom __.__.____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt.

Der Markt Wiesau hat mit Beschluss des Marktrats vom __.__.____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

-SIEGEL-

Wiesau, den.....
Markt Wiesau

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

-SIEGEL-

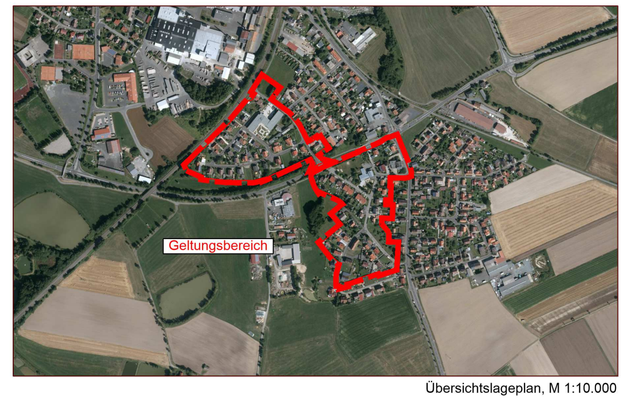
Wiesau, den.....
Markt Wiesau

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

"Zwischen den Bahnlinien"

MARKT WIESAU
LANDKREIS TIRSCHENREUTH



Übersichtslageplan, M 1:10.000

FASSUNG VOM 02.05.2018

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

-SIEGEL-

Markt Wiesau, den .....

.....
Toni Dutz, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

BERGSTRASSE 25
91717 WINZING
TELEFON 09187/937025
FAX 09187/937022
INFO@B-BARTSCH.DE