

**Entwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes  
in der Fassung vom 12.12.2016  
geändert am 20.02.2017**

**Bebauungsplan „Waldsteinblick“  
Gemeinde Weißdorf, Landkreis Hof**

Die Gemeinde Weißdorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art.9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

**A Festsetzungen durch Zeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen;

ebenfalls zulässig sind die in § 4 Abs.3 Nr.1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe

(§ 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO). Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO).

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

2.1

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2.2

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

|     |                        |   |
|-----|------------------------|---|
| 2.3 | II.                    | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß;       |
|     | E + D                  | Erdgeschoss + Dachgeschoss                  |
|     | E + 1 (ohne Kniestock) | Erdgeschoss + Obergeschoss (ohne Kniestock) |
|     | U + E                  | Untergeschoss + Erdgeschoss                 |

### 3. Bauweise, Baugrenzen

3.1  offene Bauweise

3.2  Baugrenze


3.3 Nutzungsschablone

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl          | Geschoßflächenzahl     |
| Bauweise                  |                        |

3.4 Abstandsflächen:


Soweit im Bebauungsplan keine anderslautende Regelung getroffen ist, gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

### 4. Verkehrsflächen

4.1  Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Fußweg

4.4  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt


4.5  öffentliche Parkfläche

## 5. Grünfläche

5.1  öffentliche Grünfläche

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


6.1  zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung

6.2  zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl und Standort

6.3  zu erhaltender Baumbestand

6.4  zu erhaltende Sträucher

## 7. Sonstige Darstellungen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2  Anbauverbotszone 15 m breit

## **B Festsetzungen durch Text**

### **1. Bauliche Gestaltung**

#### **1.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Garagen und Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5 m haben.

#### **1.2 Wintergärten und Nebenanlagen**

Wintergärten und Nebenanlagen sind auch pauschal außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis 1,30 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Nicht zulässig sind Mauern oder mauerähnliche Einfriedungen sowie straßenseitige Maschendrahtzäune. Im Einmündungsbereich von Straßen (Sichtdreiecke) darf die Einfriedungshöhe max. 1,00 m betragen.

### **3. Grünordnung und Freiraumgestaltung**









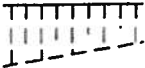
#### **3.1 Grünordnung**

Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Anfahrten und Zugänge, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

#### **3.2 Grünstreifen entlang der Kreisstraße HO 20**

Die an der Kreisstraße HO 20 vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die ausgewiesene Grünfläche ist mit Sträuchern und Bäumen (alle 15 m ein mittelkroniger Laubbaum) zu ergänzen.

## C. Hinweise

1. **Sparnecker Straße (HO 20)** Straßenbezeichnung
2. **238** Flurstücksnummer
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  Vorschlag zur Neuparzellierung
5.  vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
6.  bestehende Wohngebäude
7.  bestehende Nebengebäude
8.  Vorschlag Gebäudestellung
9.  vorgeschlagener Standort Garagen
10.  Maßangabe in Meter
11.  vorhandene Böschung

### 12. Oberflächenentwässerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll der Versickerung zugeführt oder in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

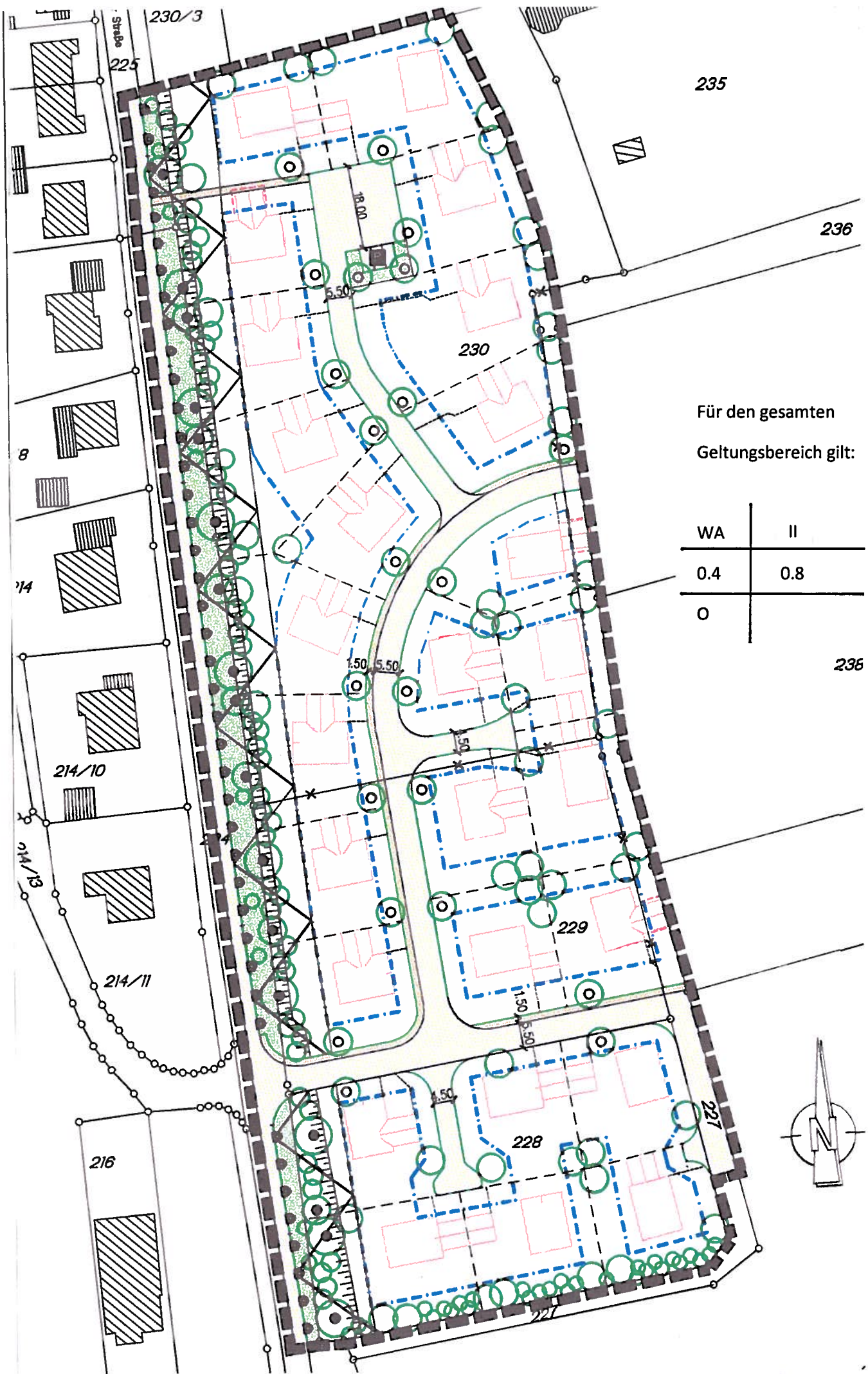
13. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den Anliegergrundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die erforderlichen Betonrückstützen von Randfassungen, Mulden, Rinnen etc. bzw. Fundamentrückversätze bei Stützmauern, Palisaden etc. sind von den Anliegern ebenfalls auf ihren Grundstücken zu dulden.

## **D. Verfahrensvermerke**

- 1 Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom **16.06.2016** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **04.07.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
  
- 2 Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom **08.12.2016** den Bebauungsplanänderungs-Entwurf in der Fassung vom 21.11.2016 gebilligt.
  
- 3 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 12.12.2016 hat in der Zeit vom **09.01.2017** bis **06.02.2017** stattgefunden.
  
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom **09.01.2017** bis **06.02.2017** beteiligt.
  
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2016, geändert am 20.02.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **06.03.2017** bis **07.04.2017** öffentlich ausgelegt.
  
- 6 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Weißdorf, den .....

Hain  
1.Bürgermeister



Für den gesamten  
Geltungsbereich gilt:

| WA  | II  |
|-----|-----|
| 0.4 | 0.8 |
| 0   |     |

