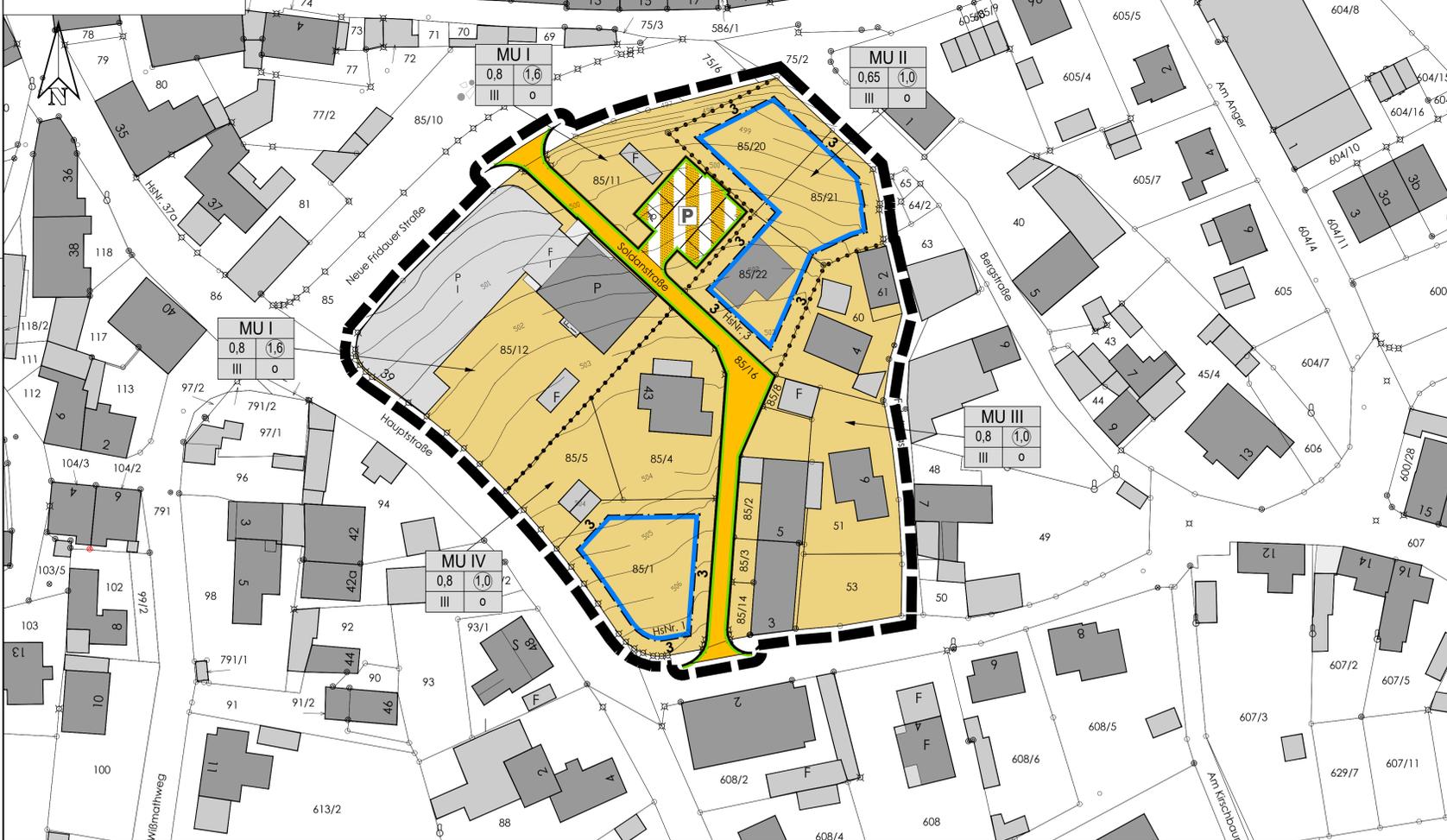


## Teil A - Planzeichnung



## Teil B - Planzeichen als Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

MU II	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	0,0	
III	0	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- GD, FD geneigte Dächer, Flachdach
- offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung hier Parkplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- best. Hauptgebäude mit Hausnummern
- Höhenlinie

## Teil C - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Weberei“, Gemarkung Brand

### 1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen sowie den Festsetzungen durch Text. Zum Bebauungsplan wird eine Begründung beigelegt. Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeicherverordnungen (PlanZV) sowie die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) geltenden Fassung.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO festgesetzt.

### 2.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie -Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 2.2. Nicht zulässig sind Vergnügungstätten sowie Tankstellen, die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet nur ausnahmsweise zulässig wären. Die Errichtung solcher Nutzungen würde den städtebaulichen Zielen des Gebiets widersprechen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen zur max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Anzahl der (Voll-) Geschosse sowie den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen. Die Festsetzungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

### 3.1. Bezogen auf das Gesamtbaugelände bzw. Nebflobauand wird eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 (Abs.) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

MU I: 0,8  
MU II: 0,65  
MU III: 0,8  
MU IV: 0,8

### 3.2. Es wird eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt

MU I: 1,6  
MU II: 1,0  
MU III: 1,0  
MU IV: 1,0

### 3.3. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf III Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ein sich aus der Topographie ergebendes Untergeschoss als viertes Vollgeschoss ist, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wandhöhe, ausnahmsweise zulässig.

### 3.4. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 9 m taleits festgesetzt. Die Wandhöhe wird als das Maß des natürlichen Ureländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bspw. Oberkante Attika) definiert.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Allgemeinen Anforderungen an die Arbeits- und Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen zu beachten. Die Abstandsflächen rechnen sich aus dem Abstand zwischen geplanter Geländeoberkante und oberem Abschluss der Wand (Attika), bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 6. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Carport

Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Öffentliche und private Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auszuführen und zu erhalten. Zulässige Beläge für Straßenflächen sind Asphaltbelag und Pflasterbelag (Granit, Beton). Je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Vor der Einfahrtseite neu zu errichtender Garagen und Carports müssen 5,0 m Stauraum bis Grundstücksgrenze vorgehalten werden. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zu erstellen.

### 7. Höhenlage der Gebäude und Geländegestaltung

Abtragungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Sie sind jedoch auf das konstruktiv notwendige Mindestmaß zu reduzieren und so auszuführen, dass negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. Geländeänderungen sind weitläufig zu verziehen und müssen zu benachbarten Grundstücken auf das dort bestehende Gelände anschließen. Stütz- oder Sockelmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig (siehe Punkt 8 Einfriedungen). Punktfundamente zur Errichtung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind zulässig und gelten nicht als Stütz- oder Sockelmauer. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den bestehenden sowie den geplanten Geländeverlauf darstellt. Ebenso darzustellen ist die geplante Höhenlage der baulichen Anlagen, deren Eingang sowie der Anschluss an Straßen, Wege bzw. benachbarte Grundstücke.

### 8. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenoberkante bis zur Oberkante Einfriedung, nicht überschreiten. Zulässig sind Holzlatenzäune, Metallzäune sowie Naturhecken. Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Kunststofffeldern sind nicht zulässig. Geschlossene Mauern sowie Sockelmauern mit aufgesetztem Zaun sind weder im straßenseitigen noch im seitlichen bzw. rückwärtigen Bereich zulässig. An seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zudem Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden sind mindestens 10 cm Abstand als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen. Seitlich bzw. rückwärtig sind Bepflanzungen sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts sind zu beachten.

### 9. Dachgestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 40 ° sowie Flachdächer. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dachform der Garage oder des Carports ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Als Ausnahme sind Garagen und Carports mit Flachdach zulässig.

### 10. Farb- und Fassadengestaltung

Fassaden sind mit einfarbigen, matten Anstrichen in weiß bzw. in gedeckten Farben auszuführen. Neben Putzfassaden sind Holzfassaden mit horizontaler oder vertikaler Schalung sowie Fassadentafeln zulässig. Grelle Farbtöne und reflektierende Fassadenbekleidungen sind unzulässig.

### 11. Grünordnung

Je angelegenen 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum in der angegebenen Qualität zu pflanzen. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen. Die Auswahl hat gemäß nachfolgender Pflanzliste „Bäume“ zu erfolgen. Für Sträucher und Hecken sind die in der Pflanzliste „Sträucher und Hecken“ angegebenen Pflanzen zu verwenden. Die großflächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter oder Splitt, in welchen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, ist nicht zulässig. Terrassen, Wege und Zufahrten sind davon ausgenommen und dürfen bspw. als wassergebundene Wegedecke hergestellt werden.

### Pflanzliste „Bäume“

Bäume 1. Ordnung  
Mindestpflanzqualität für Bäume: Hochstamm, 3xv, mB., STU 16/18.

Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Juglans regia  
Tilia cordata  
Quercus robur

Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Walnuss  
Winter-Linde  
Stiel-Eiche

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Mehlbeere  
Eberesche

### Obstbäume (Hochstamm)

Verwendung regionaltypischer Kern- und Steinobstbäume  
Mindestqualität: Hochstamm 3xv, STU 8/10

### Empfohlene Apfelkulturen nach Verfügbarkeit:

Bolken, Danziger Kantapfel, Jakob Leibel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Knackeräpfel, Nordhausen, Rheinischer Bohm, Roter Eiser, Rote Sternreife, Winterglockenapfel  
Empfohlene Birnensorten nach Verfügbarkeit:  
Clapps Liebling, Östereichische Weinbirne, Stuttgarter Gelbheife, Pastorenbirne

### Empfohlene Zwetschgensorten nach Verfügbarkeit:

Bühler, Wangenheim, Fränkische Hauszwetschge

### Pflanzliste „Sträucher und Hecken“

Mindestpflanzqualität für Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Amelanchier ovalis  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Ribes alpinum  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Prunus spinosa  
Slehe

Felsenbirne  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Hortiegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Alpen-Johannisbeere  
Wilde Stachelbeere  
Feld-Rose  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Schwarzdorn

### 12. Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Rodungen dürfen zwischen 01. März und 30. September nicht erfolgen.

### 13. Abwasser

Entwässerungsplanungen für neue Vorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Kommunalunternehmens Markttredwitz - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Markttredwitz - (Entwässerungssatzung-EWS) mit den Kommunalunternehmen im Vorfeld abzustimmen.

Aufgrund der Topographie und der Darstellung der Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich eine entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) gegen Hang-/Oberflächenwasser nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu treffen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die entsprechenden Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins derzeitige Mischwassersystem zu leiten. Bei entsprechendem Umbau der öffnl. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserpflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Regenwasserleitungen sind in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zuzuführen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei Umbau der öffnl. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem, sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die d. Bauart n. zugelassen sind.

### 14. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasser Versorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Eine ausreichende Löschwasser Versorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

### 15. Werbeanlagen / Beleuchtung

Werbeanlagen an Fassaden sind zulässig, wohingegen Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern unzulässig sind. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtschikture des Gebäudes eingliedern. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Verkehr auf der Staatsstraße entstehen kann. Gegen Aufhellung und Blendung ist die Umgebung, als auch der Himmel abzuschirmen.

### Übersichtslageplan M 1 : 10 000



## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Markttredwitz hat in der Sitzung vom 23.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Weberei", Gemarkung Brand im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2024 bis 13.06.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2024 bis 13.06.2024 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Markttredwitz hat in der Sitzung vom 23.07.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2024 als Satzung beschlossen.

Markttredwitz, 24.07.2024  
 gez. Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

5. Ausfertigung  
 Markttredwitz, 24.07.2024  
 gez. Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Markttredwitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markttredwitz, 01.08.2024  
 gez. Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)



## Bebauungsplan für das Gebiet

## "An der Weberei" Gemarkung Brand

M 1 : 500

Stadt Markttredwitz  
 Stadtbauamt / Stadtplanung, 01.07.2024

Alexander Letz  
 Verwaltungsfachwirt

gez.: Höfer