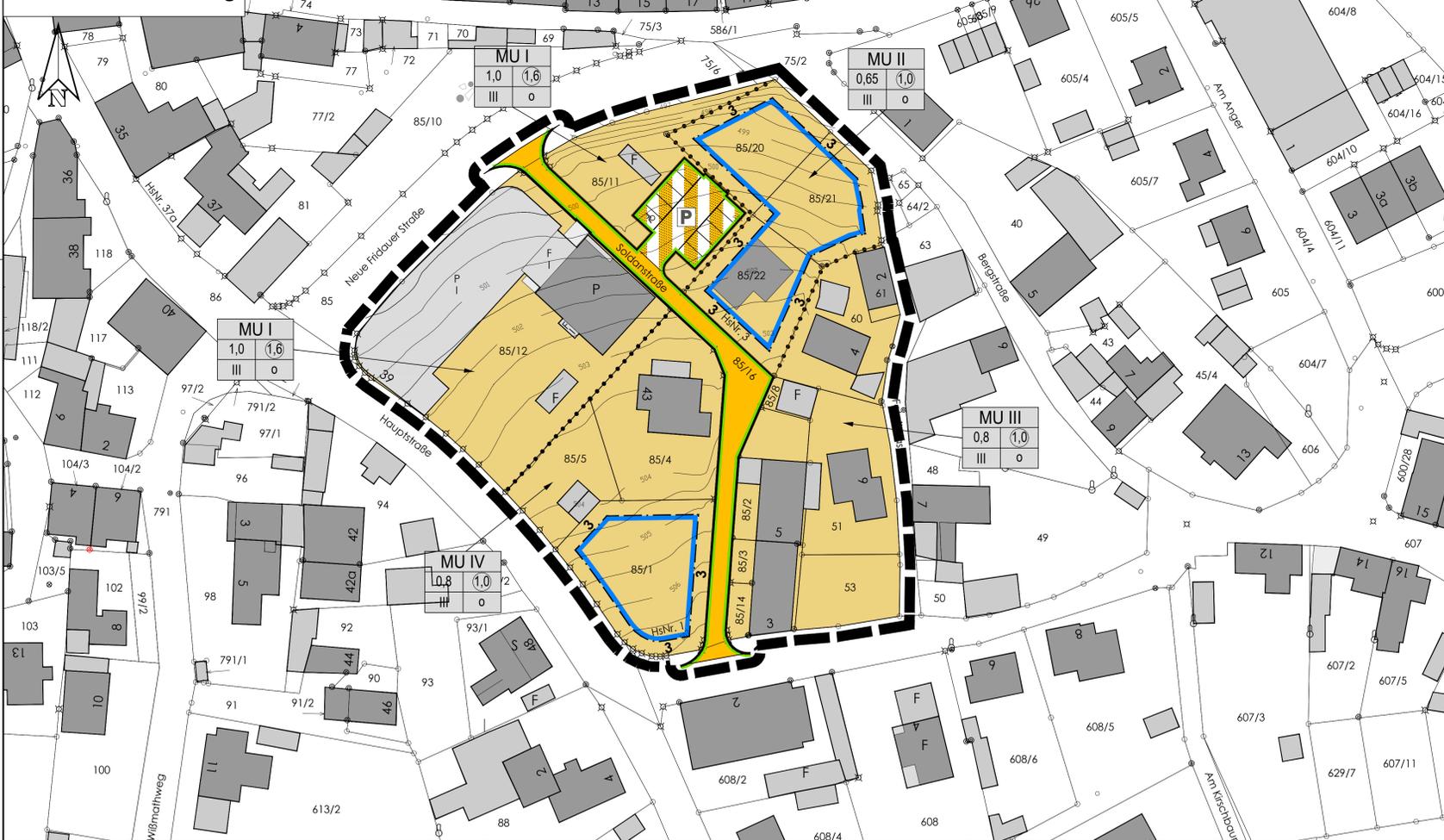


Teil A - Planzeichnung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhaltes (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-)



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

MU II	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
3,0	Geschosflächenzahl (GFZ)
III	Anzahl der Vollgeschosse
o	Bauweise

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

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- P 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 widerstreben.

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 Geschosflächenzahl (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. Nebengebäude wird eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 (Abs. 1) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

MU I: 1,0
MU II: 0,65
MU III: 0,8
MU IV: 0,8

3.2. Es wird eine max. zulässige Geschosflächenzahl (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 teilsweise 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. Widmung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird folgende Straße zur Ortsstraße gewidmet:

Straßenname: Soldanstraße
Fl.-Nr.: 85/16
Gemarkung: Brand
Anfangspunkt: Einmündung „Neue Fridauer Straße“
Endpunkt: Einmündung „Jahnstraße“
Länge: 0,115 km
Baulastträger: Stadt Marktrechwitz
Widmungsbeschränkungen: keine

Es wird darauf hingewiesen, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

8. Höhenlage der Gebäude und Geländegestaltung

Abgrabungen 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.

9. 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 Kunststoffelementen 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 Nachbarschaftsrechts sind zu beachten.

10. 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.

11. 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.

12. Grünordnung

Je angefangenen 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 aus hauptsächlich Gesteinsmaterial 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 Apfelarten nach Verfügbarkeit:

Bolken, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Knackeräpfel, Nordhausen, Rheinischer Bohm, Roter Eiser, Rote Sternreife, Winterglockenapfel
Empfohlene Birnenarten nach Verfügbarkeit:
Clapp's Liebling, Östereichische Weiblime, Stuttgarter Geißhirtle, Pastorenbirne

Empfohlene Zwetschgensorten nach Verfügbarkeit:

Bühler, Wangenheim, Fränkische Hauszetschge

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
Ribes alpinum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Prunus spinosa
Schlehe

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

13. Artenschutz

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

14. Abwasser

Entwässerungsplanungen für neue Vorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Kommunalunternehmens Marktrechwitz - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Marktrechwitz - (Entwässerungssatzung- EWS) mit dem Kommunalunternehmen im Vorfeld abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung ausgebaut. Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ggf. gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerstest zu führen. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen.

Entwässerungsplanungen für neue Vorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Kommunalunternehmens Marktrechwitz - Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Marktrechwitz - (Entwässerungssatzung- EWS) mit den Kommunalunternehmen im Vorfeld abzustimmen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) 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 Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entsprechendem Umbau der öffentl. 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 öffentl. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem, sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen.

Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, die Ableitungsmenge und ggf. die Rückhaltung bzw. Drosselung der anfallenden Zuflussmenge ist mit dem Kommunalunternehmen Marktrechwitz abzustimmen. Es sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Zuflussmenge über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Rigolen o.ä.) zu treffen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu erstellen.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Voreinrichtung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die d. Bauart n. zugelassen sind.

15. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

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 Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Abwehrblatt W 405 sicherzustellen.

16. 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 Gesamtarchitektur 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 Marktrechwitz hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Marktrechwitz hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Marktrechwitz, xx.xx.xxxx
Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

5. Ausfertigung

Marktrechwitz, xx.xx.xxxx
Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Marktrechwitz 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.

Marktrechwitz, xx.xx.xxxx
Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan für das Gebiet

"An der Weberei" Gemarkung Brand

M 1 : 500

ENTWURF

Stadt Marktrechwitz
Stadtbauamt / Stadtplanung, 08.04.2024

Letz, Verwaltungsfachwirt
Stadtplanung

gez.: Höfer