

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
- (10)** Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II / III** Zahl der Vollgeschosse: Höchstmaß / zwingend
- o/a** Bauweise, Baugrenze, Baulinie
offene Bauweise/ abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie, Gehweg, Zufahrt, Fahrbahn, Verkehrsgrünfläche
- ▲** Anpflanzung, Fußweg, Grünstreifen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen**
Hauptversorgungsleitung -unterirdisch- (20kV-Kabel)
- Grünflächen**
Parkanlage
- Private Grünflächen (Dauerkleingärten)**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (siehe Platzeinschrieb)
- Anpflanzung von Bäumen / Sträuchern (Pflanzgebot)
- Erhaltung von Bäumen
- Baumstandort
- Sonstige Planzeichen**
Ga Flächen für Garagen und Nebengebäude
- 433** Höhenlinien
- - -** geplante Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- +** Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer
- bestehendes Gebäude

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
Im Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO und "privates Dauerkleingartengebiet" festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig. (§9 Abs.1 Nr.1 und 15 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz zur Geschossfläche mitzurechnen. (§ 20 Abs.3 Satz2 BauNVO)
Im privaten Dauerkleingartengebiet ist die Höchstgrenze der überbaubaren Fläche innerhalb eines Gartengrundstücks auf 20 m² festgesetzt. Es ist ein erdgeschossiges Gebäude (z.B. Gartenhaus) zulässig. Wochenendhäuser sind nicht zugelassen. (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Im Baugebiet wird die offene Bauweise und die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise wird eine Hausgruppe bis max. 66 m zugelassen. § 22 Abs.1 u.4 BauNVO
- Flächen für Garagen und Carports mit ihren Grundstückszufahrten und Nebenanlagen**
Bei Garagen ist ein Mindestvorfeld von 5,0 m zur Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten. (§12 Abs.6 BauNVO)
Zufahrten sind bis zu einer Breite von 6,00 m bei nur einer Zufahrt zugelassen. (§9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer überbauten Fläche von zusammen max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. (§14 Abs.1 BauNVO)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Bepflanzung**
Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist auf einer Tiefe von 4,00 m zur freien Landschaft hin eine naturnahe Bepflanzung auszuführen. Bepflanzungsvorschlag: Weissdorn, Haselnuss, Schlehe, Pfaffenhütchen, Gemeiner Hartriegel, Hundsrose, Apfelrose.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Erdgeschosßfußbodenoberkante (EGFOK) der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,50 m über der Höhe der Verkehrsfläche zugelassen.
Gemessen wird:
a) von der Mittelachse der Fahrbahn auf Höhe der Gebäudemitte bzw. Eingangsbereich (Hauseingang) bis zur Erdgeschosßfußbodenoberkante.
b) von der bestehenden Geländeoberfläche im Zugangsbereich zum Wohnhaus.
In den Bauvorlagen sind die Höhenlagen der Gebäude sowie die Höhenlage der geplanten oder bestehenden Verkehrsfläche sowie Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den geplanten Geländeverlauf darstellen. Die Höhenangaben sollen auf "Meter über NN" bezogen sein. (§ 9 Abs.1, 11. BauGB)
 - Gebäudeformen, Traufhöhen, Dachformen und Dachgauben, Solarenergie**
Doppelhäuser sind mit gleichem Querschnitt, mit gleicher Dachform, gleicher Dachneigung und gleicher Dacheindeckung zu errichten. Untergeordnete Anbauten oder Bauteile sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf bergwärts gemessen bei 2 Vollgeschossen 6,50 m und talwärts 8,00 m nicht überschreiten.
Eine Dachform wird nicht festgesetzt, jedoch wird die Dachneigung auf max. 45° begrenzt. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im privaten Dauerkleingartengebiet ist die Traufhöhe bergwärts auf max. 3,00 m beschränkt. Hinweis: Die Kleingärten sind z.T. nicht anfahrbar. Im Bereich der von-Gluck-Str. kann der Geländesprung mittels Treppenanlage auf dem Gartengrundstück überwunden werden. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Geländeveränderungen**
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur im unmittelbaren Anschluß an die Bebauung zur Angleichung des Eingangsbereiches an die Verkehrsfläche zugelassen. Ebenso können Terrassen höhenmäßig angehängen werden. Höhendifferenzen müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück gesichert werden. Im Bereich der Garagenzufahrten sind erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sowie dadurch bedingte Stützmauern zulässig. Abgrabungen +ber 0,80 m Höhe sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Hinweise**
Autobahndirektion Nordbayern
Folgende Auflagen sind zu beachten:
1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtung) müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 nicht geblendet wird.
3. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Bundesautobahn hin abgeleitet werden.
5. Bemessung von Schallschutzmaßnahmen:
Verkehrsbelastung lt. DTV 2000 28.370 Kfz/24 Std.
Prognosebelastung für 2015 40.000 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose 15/30 %
Steigungen kleiner als 5 %
Fahrbahndecke Splittmastixasphalt
Immissionschutzbehörde
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - je nach Gebietseinstufung - folgende schalltechnischen Orientierungswerte anzustreben (Beurteilungspegel nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, A1/IMBl, Nr. 16/1988, Anlage 2)
Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 40/45 dB(A) nachts (22-6 Uhr)
Kleingartenanlage 55 DB(A) tags und nachts

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das im Sinne der Ziff. 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist, im einzelnen die Grundstücke Flst.-Nr. 5949 (teilweise), 5951 (tw.), 6030 (tw.), 6031 (tw.), 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057, 6058 (tw.), 6058/7, 6058/8, 6058/9, 6058/10, 6058/11, 6058/12, 6058/13 (tw.), 6058/14 (tw.), 6058/15, 6058/16 und 6059/2 (tw.) der Gemarkung Weiden.

PLANVERFAHREN

| | |
|---|-------------------------|
| Der Stadtrat der Stadt Weiden i.d. OPf. hat mit Beschluss Nr. 93 eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. | 23.10.2019 |
| Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Weiden i.d.OPf. sowie an der Amtstafel gem. §2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. | 15.11.2019 |
| Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | 25.11.2019 - 23.12.2019 |
| Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | 25.11.2019 - 18.09.2020 |
| Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Stadtplanungsamt öffentlich aus. | 04.01.2021 - 05.02.2021 |
| Bekanntmachung hierzu im Amtsblatt der Stadt Weiden i.d. OPf. und an der Amtstafel. | 15.12.2020 |
| Der Stadtrat der Stadt Weiden i.d. OPf. hat mit Beschluss Nr. nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. | |

ausgefertigt:
Stadt Weiden i. d. OPf., 2021
Jens Meyer
Oberbürgermeister

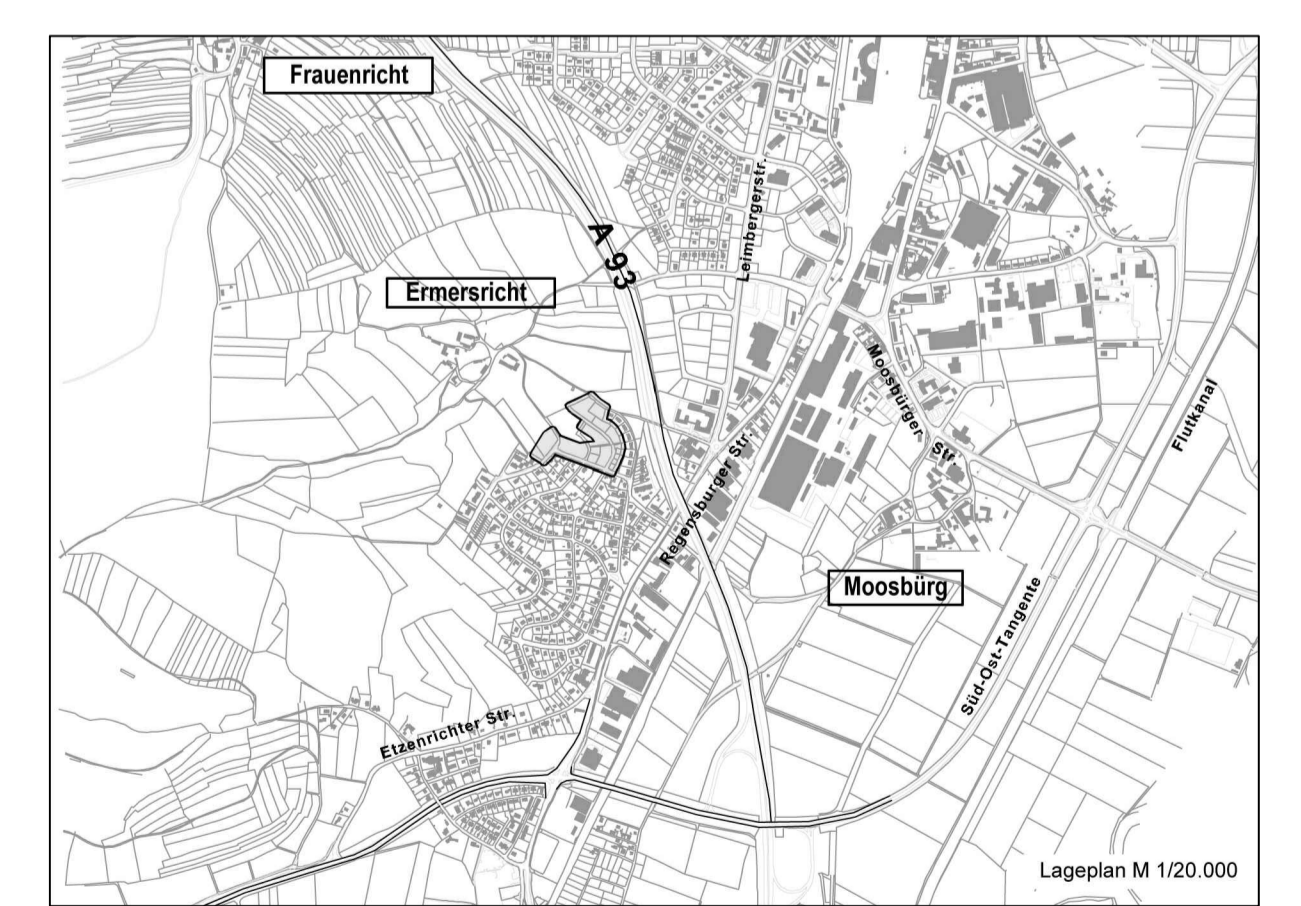
Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Bereithaltung der Bebauungsplanänderung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung zu jedermanns Einsicht gemäß § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Weiden i.d. OPf. am xx.xx.2021 sowie an der Amtstafel vom xx.xx. bis xx.xx.2021.
Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 10 Abs.3 BauGB am xx.xx.2021 in Kraft getreten.

- Verfahrensgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bek. Vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
 - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Bayerische Bauordnung (**BayBO**) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 588)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs.3 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)



BEBAUUNGSPLAN Änderung Nr. 61 26 187 Ä2

im Bereich zwischen Anton-Bruckner-Straße
und "Konradshöhe"



| | |
|----------------------------------|--|
| Stadtplanungsamt Weiden i.d.OPf. | erstellt: 2010 nd/vm ergänzt: 26.09.2019 Jr/vm, 10.12.2020sm/vm |
| Beteiligung Behörden/ TOB | |
| Öffentliche Auslegung | |
| Satzungsbeschluss | |
| In Kraft seit dem | |