

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

WALDERSHOF  
TIRSCHENREUTH  
OBERPFALZ



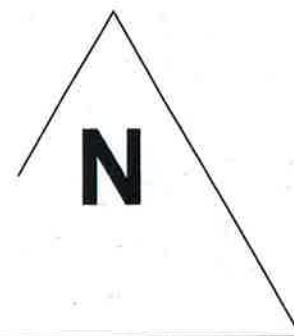
# BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

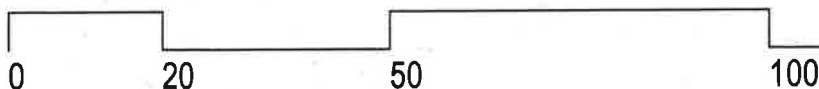
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

" NÖRDLICH DER RINGSTRASSE " - 3. ÄNDERUNG -

IN WALDERSHOF



M=1:1000



ARCHITEKT/STADTPLANER:

**HILGARTH**  
ARCHITECTEN | STADTPLANER | INGENIEURE

95615 MARKTREDWITZ  
INDUSTRIEALLEE 5

95689 FUCHSMÜHL  
MARIENSTRASSE 35

t: 0 92 31 509 133 - 0  
f: 0 92 31 509 133 - 9  
e: info@hilgARTH.de



STADT WALDERSHOF

WALDERSHOF, DEN 03.08.2015

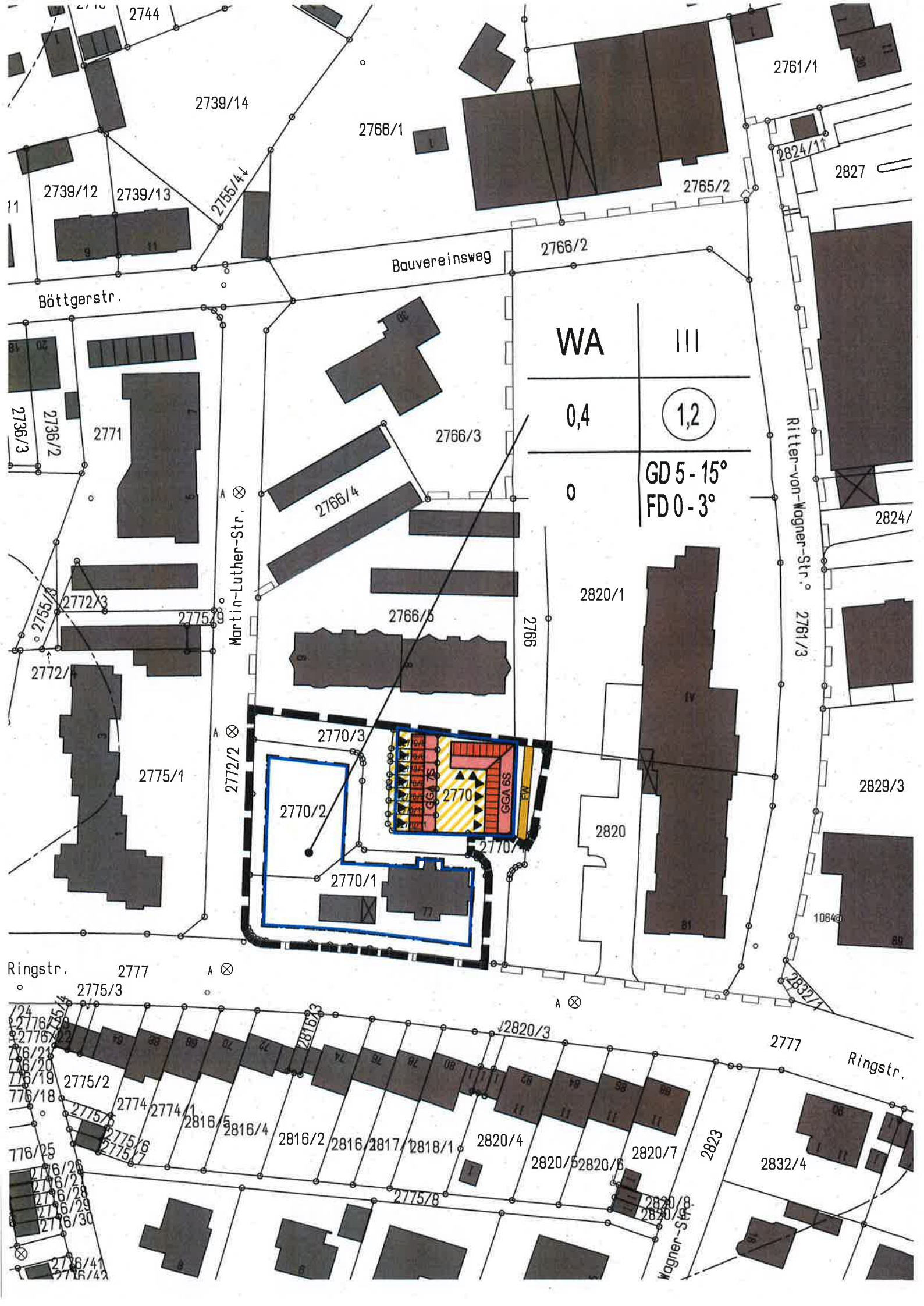
**Stadt Waldershof**  
*[Signature]*

DIE 1. BÜRGERMEISTERIN:  
(FRIEDERIKE SONNEMANN)

PROJEKTNR.: 10515

PLANNUMMER: 001 - 01

MARKTREDWITZ, 22. APRIL 2015  
GEÄND.: 09.07.2015



2739/14

2766/1

2761/1

2739/12

2739/13

2755/4

2765/2

2824/11

2827

Bouvereinsweg

2766/2

Böttgerstr.

WA

III

0,4

1,2

0

GD 5 - 15°

FD 0 - 3°

Ritter-von-Wagner-Str.

2761/3

2824/

2766/3

2766/4

2820/1

2766/5

2766

Martin-Luther-Str.

2772/2

2770/3

2770/2

2770

2770/1

2820

2829/3

106/

89

2832/1

2775/1

Ringstr.

2777

A ⊗

2775/3

A ⊗

2777

Ringstr.

2776/24  
2776/25  
2776/26  
2776/27  
2776/28  
2776/29  
2776/30  
2776/41  
2776/42

2775/2

2774

2774/1

2775/6

2775/7

2776/21

2776/22

2776/23

2776/31

2776/32

2816/5

2816/4

2816/2

2816

2817

2818/1

2775/8

2820/3

2820/4

2820/5

2820/6

2820/7

2820/8

2820/9

2820

Wagner-Str.

2823

2832/4

# Bebauungsplan „Nördlich der Ringstrasse“ - 3. Änderung der Stadt Waldershof

Rechtsgrundlagen:

BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004; zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 m.W.v. 01.08.2014, und daraus ergangene Rechtsverordnungen;  
BayBO i. d. Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 22.07.2014, und daraus ergangene Rechtsverordnungen;  
BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, und daraus ergangene Rechtsverordnungen;  
PlanzeichenVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

## A. Zeichenerklärung

### 1.0 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Änderung

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes


### 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

3.1 III max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

3.2 0,4 GRZ - Grundflächenzahl

3.3  GFZ - Geschossflächenzahl

3.4 GD Geneigtes Dach

3.5 FD Flachdach

### 4.0 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### 5.0 Verkehrsflächen, Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen


5.1.1  Fußweg



5.2 Private Verkehrsflächen

5.2.1  Private Garagenzufahrtsfläche

## 6.0 Stellplätze, Garagen, Zufahrten

6.1  Gemeinschaftsgarage mit Anzahl der Stellplätze (S) bei parken in einer Ebene. (Mittelstrich = Firstrichtung)

6.2 Garagen- und Grundstückszufahrten

6.2.1  Garagenzufahrt

## B. Textliche Festsetzungen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Nutzungsmaß Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzungenb GRZ, GFZ und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschoße

2.2 GRZ Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt (§ 19 BauNVO)

2.3 GFZ Die Geschoßflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt (§ 20 BauNVO)

2.4 Zahl der maximal zul. Vollgeschoße Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße als Höchstmaß ist im zeichnerischen Teil festgesetzt

### 3.0 Bauweise, nicht überbaubare und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt

### 4.0 Bepflanzung

4.1 Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind bevorzugt heimische Gehölze zu verwenden. Nicht gestattet ist die Pflanzung von Thujen, Zypressen, Blaufichten und sonstigen gelb- und blauadeligen Koniferen, die höher als 2,0 m werden.

Pflanzliste Auswahl:

Auf sämtlichen Pflanzflächen sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

### **a) Großkronige Laubbäume**

*Pflanzqualität: H, 4xv, STU 18-20*

#### *Vorgeschlagene Arten:*

Spitzahorn - *Acer pseudoplatanoides*  
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Stieleiche - *Quercus robur*  
Winterlinde - *Tilia cordata*  
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*  
Weißbirke - *Betula pendula*  
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*

### **b) Kleinkronige Laubbäume**

*Pflanzqualität: H, 3xv bzw. 4xv, STU 18-20*

#### *Vorgeschlagene Arten:*

Feldahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Salweide - *Salix caprea max*  
Weißdorn - *Crateagus crus-galli*  
Rotdorn - *Crat. "Paul's Scarlet"*  
Zierapfel - *Malus i.S.*  
Zierkirsche - *Prunus sargentii*  
Mehlbeere - *Sorbus aria*  
Mehlbeere - *Sorbus intermedia*  
Obstbäume

### **c) Klettergehölze**

Die Begrünung von Gebäudeaußenwänden ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.  
Hierbei können folgende Arten verwendet werden:

#### *Selbstklimmer:*

Efeu - *Heddera helix*  
Wilder Wein - *Parthenocissus tr. Veitchii*  
Wilder Wein - *Parth. Qu. Engelmannii*  
Kletterhortensie - *Hydrangea petiolaris*

#### *mit Kletterhilfen:*

Pfeifenwinde - *Aristolochia durior*  
Alpenwaldrebe - *Clematis alpina*  
Anemonenwaldrebe - *Clem. montana Rubens*  
Goldwaldrebe - *Clem. tangutica*  
Gelbblatt - *Lonicere i.S.*  
Blauregen - *Wisteria sinensis*

Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

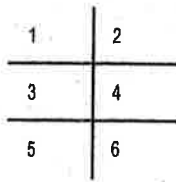
- 5.0 Abstandsflächen** Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO.
- 6.0 Bauliche Gestaltung nach Art. 81 BayBO**
- 6.1 Dächer / Dachform** Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer (GD) von 5 - 15° zulässig.  
Firste bei geneigten Dächern sind außer bei Pultdächern mittig zum Baukörper anzulegen.  
  
Bei Garagen sind auch Flachdächer (FD) von 0 - 3 ° zulässig.
- 6.2 Dacheindeckung** Für geneigte Dächer (GD) sind Ziegel-, Schiefereindeckung oder Titanzink-, oder Kupferblech zulässig.  
Flachdächer (FD) sind mit Papp- bzw. Kiespressdächern auszuführen.  
Extensive Dachbegrünungen sind erwünscht.
- 6.3 Kniestockhöhen** Bei den Hauptgebäuden sind Kniestöcke zulässig, soweit die festgesetzten Wandhöhen nicht überschritten werden.

- 6.4 Dachüberstände** Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; Sie müssen jedoch in einem gestalterisch ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen.  
Traufe: max. 0,80 m  
Ortgang: max. 0,60 m  
Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 2,50 m  
Die Dachüberstände werden ab der jeweils breitesten Seite des Gebäudes aus gerechnet. Bei Fassadenrücksprüngen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachüberstände zulässig.
- 6.5 Dachaufbauten** Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nicht zulässig. Zulässig sind Sonnenkollektoren sowie Solarzellen, wenn diese als technisches Element gut ablesbar und klar von der Dachhaut getrennt sind (ausgenommen Dachziegelkollektoren). Die Sonnenkollektoren und Solarzellen müssen zum Ortgang einen ausreichenden Abstand haben. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.
- 6.6 Seitenverhältnis** Die Hauptbaukörper sind als klare, rechteckige Gebäude auszubilden. Die Traufseite muß dabei die längere Gebäudeseite bilden. Untergeordnete Verbindungsbauten sind zulässig.
- 6.7 Fassadeneinschnitte** Einschnitte (z.B. Loggien) sind in rechteckiger Form zulässig, dürfen jedoch zusammen max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 6.8 Anbauten** Rechteckige Anbauten (z.B. Wintergärten, Treppenhäuser) sind zulässig, dürfen jedoch trauf- und giebelseitig max. die Hälfte der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 6.9 Wandhöhen** Die Wandhöhen dürfen, an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) gemessen, vom OK fertigem Gelände bis Schnittpunkt OK Dachhaut 10,00 m nicht überschreiten. Bei Anbauten sind höhere Wandhöhen als vor beschrieben zulässig, wobei die Firsthöhe des Anbaus mindestens 0,50 m unter der des Hauptgebäudes liegen muss.
- 6.10 Nebengebäude** Nebengebäude, Garagen (GA) und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen.
- 7.0 Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Außenwänden und Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig (max. Werbefläche 1,0 m<sup>2</sup>). Größere Flächen als vor beschrieben sind zulässig, bedürfen aber einer baurechtlichen Genehmigung.
- 8.0 Einfriedungen** Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gilt jedoch folgendes:  
Zum Straßenraum hin sind senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Im Bereich von offenen Vorgärten sind Hecken bis zu einer Höhe 1,0 m zulässig.  
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,40 m Höhe oder geschlossene Hecken zulässig.

## C. Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen der Bayer. Flurkarte (digitale Grundkarte)

### 1.0 Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 1.1 Nutzungsschablone



- 1 Art der Baulichen Nutzung
- 2 max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 Bauweise
- 6 Dachform mit zulässiger Dachneigung

### 2.0 Zeichen der Bayer. Flurkarte

- 2.1  Bestehende Flurstücksgrenzen
- 2.2  $\frac{476}{2}$  Flurnummern
- 2.3  Gebäudebestand
- 2.4  Höhengichtlinien

## D. Textliche Hinweise

1. Hinweise zur Wasserwirtschaft & Wassereinsparung:  
Die versiegelten Flächen im Baugebiet sollen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Fußwege sollen in Granit- oder Betonpflaster, in wassergebundenen Deckbelägen oder als Rasenwege ausgeführt werden.  
  
Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer innerhalb der einzelnen Baugrundstücke anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jedoch erforderlich.  
  
Die anfallenden Dachabwässer können auch in geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern, Zisternen etc. gesammelt und gespeichert werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung.  
Der Überlauf kann in den Oberflächenentwässerungskanal eingeleitet werden.  
  
Auf den sparsamen Umgang mit Wasser gem. § 1 WHG wird hingewiesen. Daher wird neben der o.a. Verwendung von Regenwasser, auch der Einbau von wassersparenden Armaturen empfohlen.
2. Wassergefährdende Stoffe:  
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§19g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.  
  
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BimSchV) wird hingewiesen.
3. Hinweise zur Denkmalpflege:  
Bei künftigen Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler zutage kommen. Solche Funde unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht und sind deshalb unverzüglich entweder der "Unteren Denkmalschutzbehörde" beim Landratsamt oder dem



Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, bekannt zu machen.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 69 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen zu hören.

4. Hinweise der Deutschen Telekom AG:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbaumaßnahmen bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netze, Köditzer Str. 10 in 95030 Hof, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden.

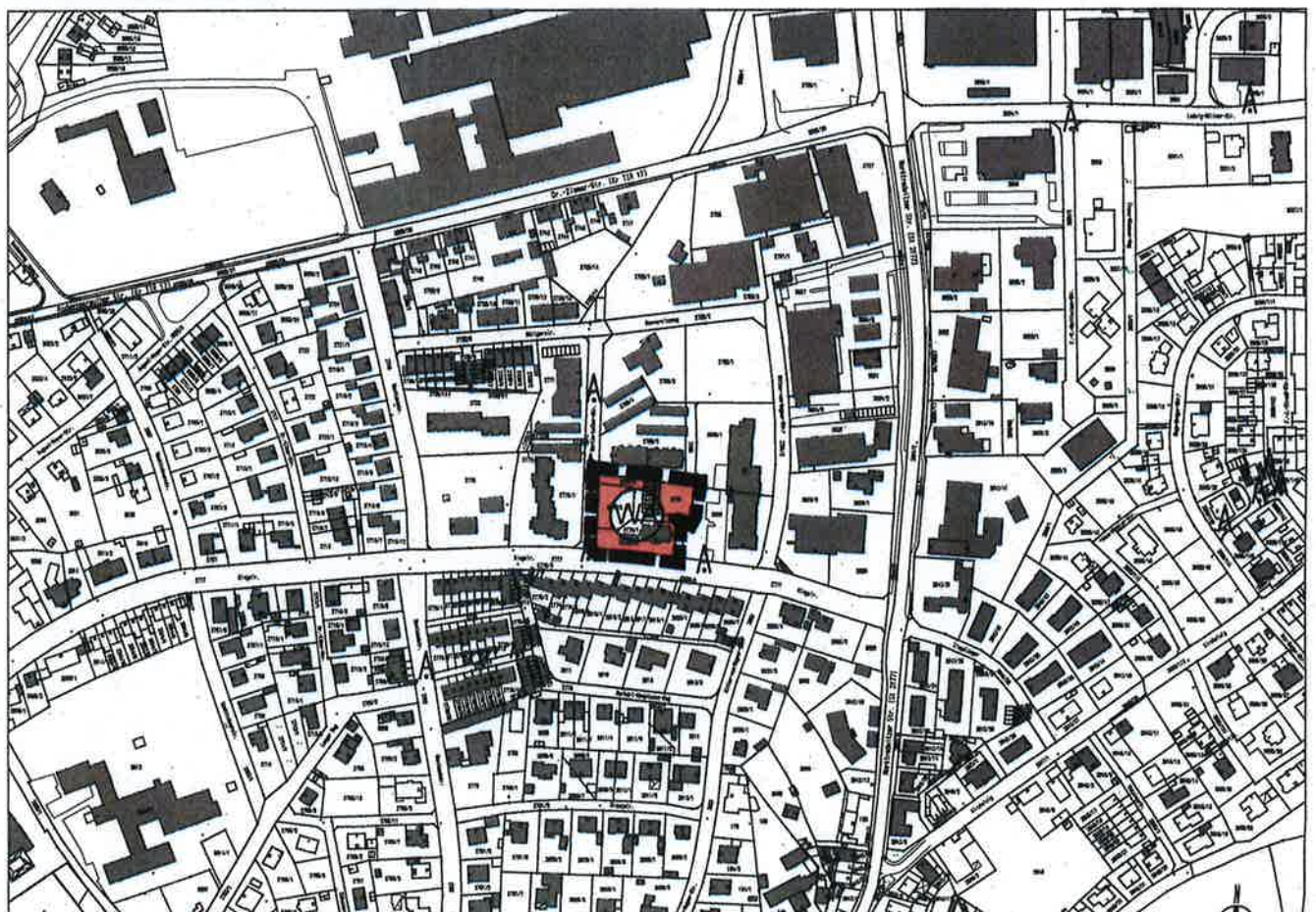
Um solche Beschädigungen zu vermeiden, werden die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hingewiesen.

5. Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes Tirschenreuth;

Zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheiten können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeinungen und Text abgeleitet werden.

### Übersichtslageplan 1:5000





# Verfahrensvermerke

## 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat Waldershof hat am <sup>25.09.2014</sup> \_\_\_ . \_\_\_ . 2015 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Ringstraße II“ beschlossen.

Waldershof, den \_\_\_ . \_\_\_ . 2015

**Stadt Waldershof**


  
Friederike Sonnemann  
Erste Bürgermeisterin

## 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Waldershof hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 den Planentwurf in der Fassung vom 22.04.2015 gebilligt.  
Ebenfalls in dieser Sitzung wurde beschlossen, nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abzusehen und entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Waldershof, den \_\_\_ . \_\_\_ . 2015

**Stadt Waldershof**

  
Friederike Sonnemann  
Erste Bürgermeisterin

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2015 bis 29.06.2015 öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Waldershof, den \_\_\_ . \_\_\_ . 2015

**Stadt Waldershof**

  
Friederike Sonnemann  
Erste Bürgermeisterin

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2015 beteiligt.

Waldershof, den \_\_\_ . \_\_\_ . 2015

**Stadt Waldershof**


  
Friederike Sonnemann  
Erste Bürgermeisterin

## 5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Waldershof hat am 16.07.2015 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Waldershof, den \_\_\_ . \_\_\_ . 2015

**Stadt Waldershof**

  
Friederike Sonnemann  
Erste Bürgermeisterin

## 6. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgestellt. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dies wurde am 03.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht (Kreisamtsblatt Nr. \_\_\_ . Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Waldershof, den 03.08.2015

**Stadt Waldershof**

  
Friederike Sonnemann  
Erste Bürgermeisterin