

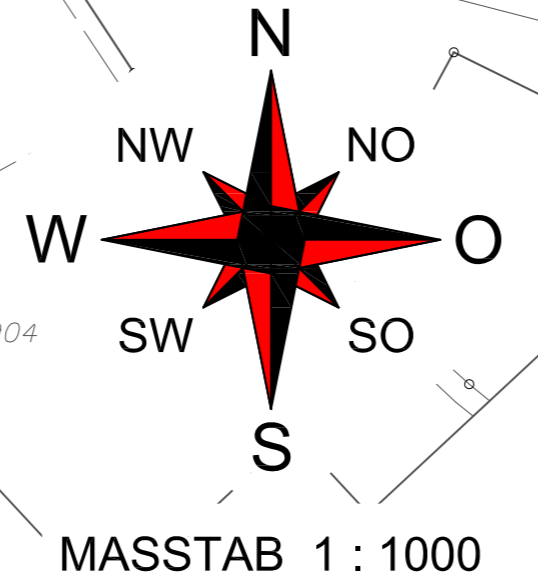
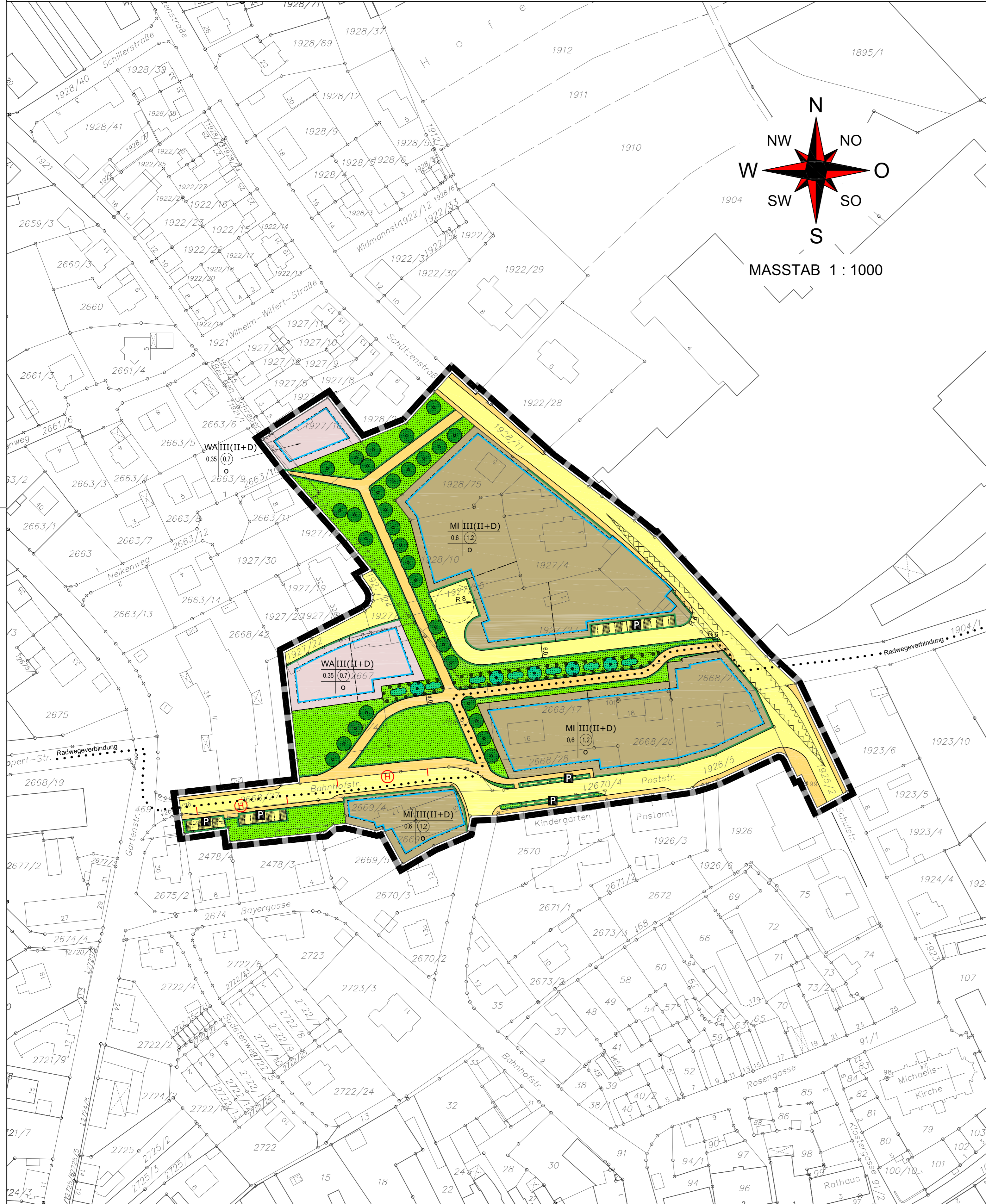


**STADT
KIRCHENLAMITZ**

**LANDKREIS
WUNSDIEDEL
I. FICHELGEIRGE**

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**EHEMALIGES BAHNHOFSAREAL
MIT UMGRIFF**



Teilteil zu Bebauungs- und Grünordnungsplan "ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff", Stadt Kirchenlamitz, Landkreis Wunsiedel.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 05.02.2015, 09.11.2017 und 12.04.2018.

Präambel

Die Stadt Kirchenlamitz erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) im Flangebiet nicht zulässig sind, da diese im Flangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsgaststätten) zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsgaststätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Flangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = III (II + D)
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 Firsthöhe im Mischgebiet (MI)
Die maximale Firsthöhe beträgt 15,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenebene (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
 - 2.4.2 Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenebene (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als beplantbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
6. **Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen inkl. Randbereiche (Parkbuchten), Gehweg und geplanter Fahrbahnkante im Einwirkungsbereich
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
 - 6.2 Eigenständiger Geh- und Radweg
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche
 - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.5 Einmündungsradius / Radius Wendeanlage
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen sowie dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Entwicklungsziel der zentralen Grünzüge ist eine parkartige Gestaltung mit lichten Gehölzpflanzungen sowie Rasenfläche. Zulässig sind Anlagen, die der Zuwegung und dem Aufenthalt dienen, wie Fußwege (wassergebunden, max. 4,0 m breit), Sitzbänke etc.
 - 9.2 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Gehölz- bzw. Gartenstrukturen werden angereichert. Nadelgehölze 1. und 2. Wachstumsordnung sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.
 - 9.3 Eingrünung der Stellplatzflächen
Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baum- bzw. Strauchpflanzungen (Artauswahl siehe Begründung) einzugrünen und zu gliedern. Die Pflanzflächen für Baumplanzungen sind nach Möglichkeit mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Ausfälle von Pflanzungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 9.4 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Artenschutzmaßnahmen
Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar. Kann die Entfernung nicht außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen ist nachzuweisen, dass keine brütenden Arten vorhanden bzw. betroffen sind.
 - 13.2 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Baum-/Strauchhecke auf Blocksteinmauer)
Die zum Erhalt dargestellten Vegetationsbestände (Baum-/Strauchhecke auf Blocksteinmauer) sind zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 13.3 Pflanzgebot für Bäume
Zur Eingrünung und Gestaltung der Grünzüge sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzstellung ist lagernäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.
15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtdreiecke sind von jeder schließenden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Eine Über- und Unterschreitung der Maßzahlen ist bis maximal 10% zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Dachform
Es alle Dachformen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei der Verwendung von Dachziegeln sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegeln zu verwenden, außerdem sind glänzende Ziegel nicht zulässig. Bei Dacheindeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 40° zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zu Giebelhöhe 1,50 m. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfächrichtung ist frei wählbar.
 - 1.5 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
2. Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen großräumig nicht beschränkt werden.
 - 2.2 Dachform bei Garagen
Es sind alle Dachformen zulässig.
 - 2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
 - 2.3 Gestaltung von Garagen
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniesockel für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
3. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als beplantbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
4. Geländeangepassung
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 30 cm betragen. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen. Terrassenaufschüttungen mit Böschungen über 45° sind nicht zulässig.
Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücknummern
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bemaßung
6. Beabsichtigte Lage Bushaltestelle
7. Radwegeverbindung
8. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
9. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zum Rückhalt geschaffen werden.
Die Grundstücke werden an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellerentwässerung sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
11. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).
12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
14. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Kirchenlamitz hat in der Sitzung am 05.02.2015, 09.11.2017 und 12.04.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2015, 07.12.2017 und 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Kirchenlamitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom Bebauungs- und Grünordnungsplan "ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff" in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchenlamitz, den (Siegel)

1. Bürgermeister

.....

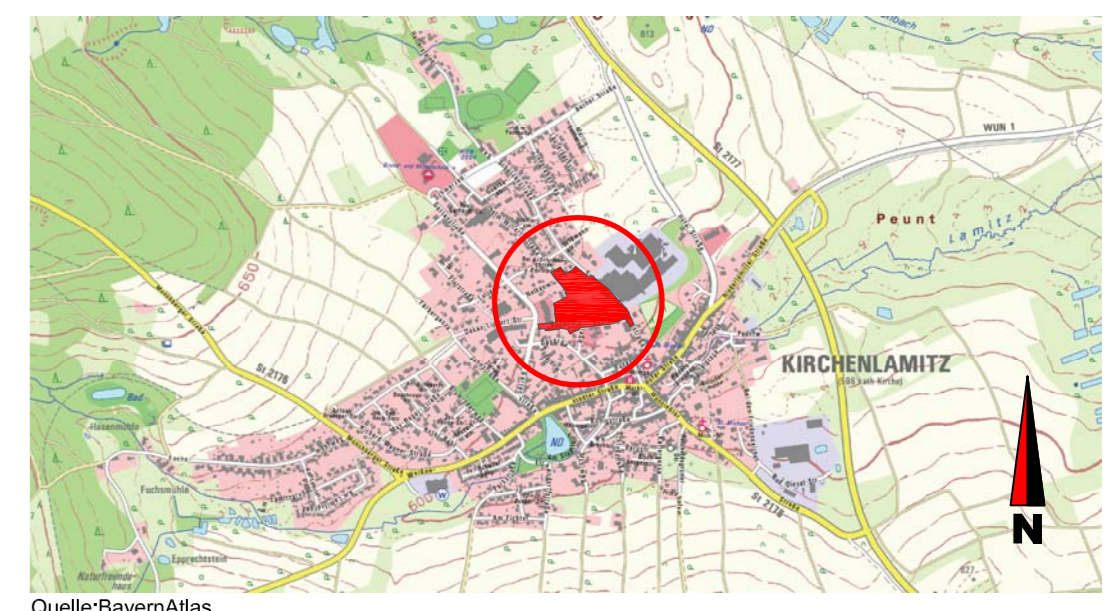
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kirchenlamitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Kirchenlamitz, den (Siegel)

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
EHEMALIGES BAHNHOFSAREAL
MIT UMGRIFF**

**STADT KIRCHENLAMITZ
LANDKREIS WUNSDIEDEL I. FICHELGEIRGE**



BAMBERG, 09.08.2018

ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGBB
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de