

Teil A.1 - Planzeichnung Maßstab 1:500



Teil A.2 - Schemaschnitt als Hinweis Maßstab 1:500

Teil B - Rechtsgrundlagen und Geltungsbereich

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen sind das

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017(BGBI. I S. 3634) geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30. Juni 2017 (BGBI. I S. 2193),insbesondere die

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) und der

Bayerischen Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBI. S. 408)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3G zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai.2017 (BGBI. I S. 1057), sowie der

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBI. S. 98).

Teil C - Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Festsetzungen durch Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Nutzungsschablone

g

Art der Nutzung: SO: Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO III (1,8) Maß der Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO - Beispiel: 0,7

max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO - Beispiel: 1,8 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO - Beispiel: 3 geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

2.2 WH 10,50 max. zulässige Wandhöhe § 16 BauNVO - Beispiel: 10,50 m unterer Bezugspunkt 439,55 üNN (enstpricht Oberkante Fertig-Fußboden EG)

2.3 Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung - max. zulässige Wandhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baulinie Baugrenze

> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Treppenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) und Flächen mit Geh-Recht für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung Zweckbestimmung: Treppenanlagen, Außengastronomie

Bereiche mit Ein- und Ausfahrt

mit Geh-Recht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baum zu pflanzen i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5 (1) und (2) - Standorte als Beispiel!

Pflanzfläche mit Pflanzgebot für Bäume i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5 (1)

Pflanzfläche mit Pflanzgebot für Bäume i.V.m. textlicher Festsetzung 1.5 (2)

Planzeichen als Hinweise

bestehende Gebäude vorgeschlagener Baukörper

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Treppenanlagen

Teil D - textliche Festsetzungen

6.6 STP

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Maßzahlen in Metern

mögliche Stellplätze

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich zulässig:

- ein Hotel und Ferienappartements, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sowie dazugehörige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als auch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Wellnesseinrichtung f
 ür sportliche und gesundheitliche Zwecke die dem
- Sondergebiet untergeordnet sind. Anlagen und Räume für Einrichtung der Fort- und Weiterbildung, Tagun-
- gen die dem Sondergebiet untergeordnet sind. der dem Hotel zugeordnete Außenbereich mit Wegen, Terrassen und Grünflächen und Außengastronomie.
- untergeordnete Nebenanlagen soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. untergeordnete Nebenanlagen im Bereich des Kirchenumfeldes, welche der Nutzung der Kirche dienen, wie WC-Anlage und Abstellmöglichkei-
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Plan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch max. zulässige Wandhöhen bestimmt.
- es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig
- die Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,7 festgesetzt die Geschoßflächenzahl wird auf GFZ 1,8 festgesetzt
- · die max. zulässige Wandhöhen sind im Planteil angegeben
- Die maximal zulässige zu versiegelnde Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wird für die gesamten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich mit 1.050 m² festgesetzt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 0,83 (1.050 / 1.265,54). Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zählen nicht
- Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt 439,55 üNN und dem jeweiligen Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes bzw. dem oberem Abschluss der Wand (Oberkante Attika) bei Flachdächern.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- (1) Es wird geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23
- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) In der durch Planzeichen 3.3 festgesetzten "Flächen für Treppenanlagen" sind Treppenanlagen mit zugehörigen Stützmauern, Terrassen, Podesten, Umwehrungen etc. zulässig.
- Unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile von baulichen Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr.16 Buchstabe f) Bayerischer Bauordnung (BayBO) wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Markisen etc. sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.5 Grünordnung
- (1) In der durch Planzeichen 5.2 abgegrenzten Fläche am Stadtplatz sind mindestens 5 Bäume anzupflanzen. Die Standorte sind in der Fläche frei wählbar - die Planzeichen der Baumstandorte sind Hinweise! Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stamm umfang 18 – 20 cm
- In der durch Planzeichen 5.3 abgegrenzten Fläche im Innenhof sind mindestens 2 Bäume anzupflanzen. Die Standorte sind in der Fläche frei wählbar die Planzeichen der Baumstandorte sind Hinweise! Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stamm umfang 18 - 20 cm

- (3) Flachdächer sind mit extensiver Begrünung auszuführen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform und Eindeckung, Dachaufbauten

- (1) Dachformen Bei den Hauptbaukörpern sind nur Walmdächer zulässig. Flachdächer dürfen nur bei Nebengebäudlichkeiten ausgeführt werden, hier explizit über dem Wellnessbereich zum Innenhof. Sichtbare Sparren an den Dachüberständen sind nicht zulässig. Stattdessen ist ein Gesims auszubilden.
- (2) Dacheindeckung Walmdächer sind mit Biberschwanzdeckung in naturroten Farbtönen zu decken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (sh. Festsetzung 1.5 (3)).
- Dachgauben, Dachfenster Dachgauben mit Sattel- oder Walmdach sind zulässig. Diese sind mit Biberschwanzdeckung und knappem Dachüberstand auszubilden. Es können maximal 1/4 der Dachfläche mit Gauben belegt werden. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2 m. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind nur bei
- Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen Auf den straßenabgewandten Dachflächen sind in der Dachfläche liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Aufgeständerte oder freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

nichteinsehbaren Bereichen, straßenabgewandten Seiten zulässig.

- 2.2 Fassadengestaltung
- (1) Es sind nur Putzfassaden zulässig. Im Innenhofbereich können andere Fassadenoberflächen oder -materialien verwendet werden.
- (2) Fenster in Fassaden zu den umgebenden Straßenräumen sind als stehende. hochformatige Rechtecke auszubilden. Material und Sprossenteilung ist altstadtgerecht gemäß den Vorgaben der Städtebauförderung auszuführen
- 2.3 Stützmauern
- (1) Stützmauern z.B. im Bereich des geplanten Treppenaufgangs sind in Naturstein oder Beton auszubilden. Betonwände sind mit Profilierung und / oder gestockt auszuführen und zu begrünen.
- 2.4 Werbeanlagen
- (1) Werbeanlagen sind nur direkt auf die Wand gemalt oder in Form von Metallbuchstaben zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Werbeanlagen auch in Form von handwerklich gefertigten Auslegern zulässig.
- (3) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen können indirekt beleuchtet oder hinterleuchtet ausgebildet werden.
- (4) Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beachten.

Teil E - Hinweise

- 1. Hinweise
- 1.1 Stellplätze

Die nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV) notwendigen Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 86/3 nachgewiesen und durch einen städtebaulichen Vertrag gesi-

- 1.2 Fassadenbegrünung Fassaden sollten an geeigneten Flächen mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) ausgestattet werden.
- 1.3 Bodendenkmäler / Bodeneingriffe

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

1.4 Altlastenverdacht, Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu

Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Teil F - Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Windischeschenbach am 10.07.2019 gefasst, am 11.09.2019 geändert und am 12.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis 25.10.2019 öffentlich
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2019 bis 25.10.2019 beteiligt.
- 4. Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.12.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

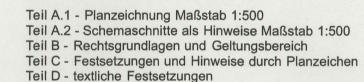


5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. Dez. 2019 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

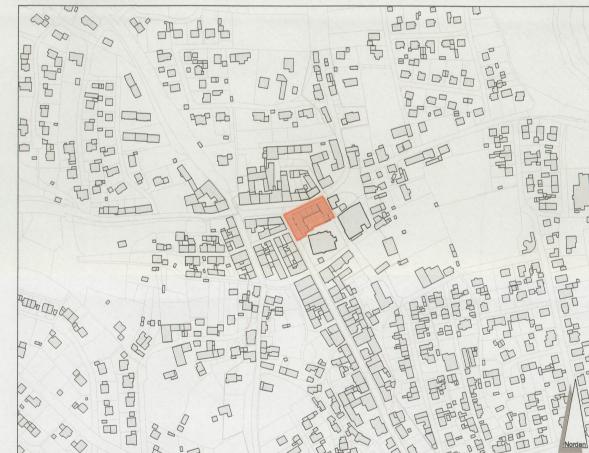


STADT WINDISCHESCHENBACH BEBAUUNGSPLAN

"HOTELNUTZUNG STADTPLATZ" Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Der Bebauungsplan besteht aus:



Teil E - textliche Hinweise Teil F - Verfahrensvermerke Teil G - Begründung



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

PLANUNG:

KUCHENREUTHER ARCHITEKTEN STADTPLANER

> Peter Kuchenreuther Dipl. Ing. Univ. Architekt Stadtplaner BDA Markt 12-14 95615 Marktredwitz

Tel. 09231 - 87 99 97 Fax 09231 - 87 99 98

www.kuchenreuther-architekt.de mail@kuchenreuther-architekt.de