



BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

**Rechtliche Grundlage**

BauGB in der Fassung vom 27.08.1987 und daraus ergangene Rechtsordnung.  
 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997 und daraus ergangene Rechtsverordnung  
 BayNVO vom 23.01.1990 und Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und daraus ergangene Rechtsverordnung

**Zeichenerklärung**

**Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO**  
 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO bei Grundstücksgröße bis 800 qm  
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO bei Grundstücksgröße ab 800 qm  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Beispiel.  
 max. OK 4,00 m OK Wdhöhe Traufe als Höchstmaß 4,00 m bergseite-über-natürlichem Gelände als Beispiel.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 22 BauNVO**  
 O Offene Bauweise gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO  
 Baugrenze  
 Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Firstrichtung. Die Firstrichtung kann um 90° gedreht werden.
4. **Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Fußweg, Radweg
5. **Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**  
 Abwasserdruckleitung nach Arztberg  
 EVO-Stromleitung unterirdisch  
 EVO-Stromleitung oberirdisch

**6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB**

- Kinderspielplatz  
 Öffentliche Grünfläche

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB Biotoperhaltung (Hohlweg).
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs 6 BauGB.  
 Dienstbarkeit: Durch Dienstbarkeiten wird sichergestellt, daß auf den zum Hohlweg angrenzenden Grundstücken ein 12 m breiter Streifen mit Hecken und Obstbaumpflanzungen ausgebildet wird.  
 3 m Abstand zur bestehenden Hecke  
 4 m Heckenstreifen (Wildrose, Schiele, Weißdorn u.a.)  
 5 m Streifen für Obstbaumreihe (1 Hochstamm je 50 qm)
- Sträucher erhalten  
 Bäume erhalten  
 Baum pflanzen

**8. sonstige Planzeichen**

- Ga, St  
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB.
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO.
- KWD Krüppelwalmdach  
 SD Satteldach  
 PD Pultdach

**Hinweise**

- Füllschema der Nutzungsschablone als Beispiel
- |                |     |                           |                        |
|----------------|-----|---------------------------|------------------------|
| WA             | II  | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,4            | 0,8 | Grundflächenzahl GRZ      | Geschosflächenzahl GFZ |
| o              | SD  | Bauweise                  | Dachform               |
| max. OK 4,00 m | KWD | maximale Wandhöhe         |                        |
|                | PD  |                           |                        |
- Bestehende Grundstücksgrenzen  
 Neue Grundstücksgrenze  
 Flurnummer  
 Höhenlinien  
 Bestehende Böschung  
 Maßzahl in Meter

**Textliche Festsetzungen**

Als Planunterlage diente ein Plan des Vermessungsamtes Wunsiedel.  
 Nach Angabe des Vermessungsamtes ist der Plan nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Regelung der Wandhöhe: Für die Grundstücke Am Langen Weg sind maximal 4,50 m Wandhöhe bergseits zugelassen, für das übrige Baugelände sind maximal 4,00 m Wandhöhe bergseits zugelassen.  
 Als Wandhöhe gilt nach Art. 6 Abs. 3 BayBO die Höhe der Wand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
 —Der FFBE-Erdgeschoß darf höchstens 60 cm über natürlichem Gelände bergseits liegen.
- 1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB) (§ 12 + § 14 BauNVO)**  
 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen so errichtet werden, wie es das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt und wie es die Vorschriften der BayBO vorsehen.  
 (Abstandsflächen, Höhen- und Grenzbebauung).

- 1.5 **Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich mind. 1 Obstbaum zu pflanzen. Auf der von der Dienstbarkeit am Hohlweg betroffenen Fläche ist pro 50 qm ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.  
 Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Wege als Grünfläche oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. An der Straße ist an festgesetzter Stelle ein standortheimischer Laubbäum zu pflanzen. Bergahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Eiche, Esche.  
 An der Grundstücksgrenze zum Hohlweg und nach Süden dürfen keine Koniferen-Reihen gepflanzt werden. Empfohlen werden großkronige Laubbäume, Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde, Rotbuche, Roßkastanie, Esche und Birke sowie standortheimische Gehölze wie Hasel, Heckenrose, Weißdorn, Saalweide, Vogelbeere, Faulbaum, Schneeball und schwarzer Holunder.  
 An der Süd- und Westgrenze des Bebauungsplanes sind pro Grundstück mind. 2 Obstbäume nach Artenliste zu pflanzen.  
**Empfohlene Obstbäume nach Artenliste:**
- |                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| <b>Äpfel</b>           | <b>Birnen</b>                        |
| Geheimrat Oldenburg    | Gute Graue                           |
| Grahams Jubiläumsapfel | Verens - Dechant - Birne             |
| Jakob Fischer          | Zwetschen, Mirabellen und Renekloden |
| Kaiser Wilhelm         | Wangenheimer Frühzweitsche           |
| Jakob Lebe             | Schöneberger                         |
- 1.6 **Der Hohlweg ist zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.**

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)**

- Ortliche Bauvorschriften
- 2.1 **Dächer**  
 Flachdächer sind nur für Carports zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer ist erwünscht.  
 Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern sind für Hauptgebäude 25° - 50° Dachneigung und für Nebengebäude 25° bis 50° Dachneigung zulässig.  
 Bei Pultdächern sind bei Haupt- und Nebengebäuden 10° - 25° Dachneigung zulässig.
- 2.2 **Fassadengestaltung**  
 Natürliche Materialien sollen das äußere Erscheinungsbild prägen.  
 Ruhig wirkender Fassadenputz oder Holzschalung zugelassen.
- 2.3 **Firstrichtung**  
 Die festgelegte Firstrichtung kann um 90° gedreht werden.
- 2.4 **Dachgauben**  
 Dachgauben sind zulässig. Deren Gesamtlänge darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelne Gauben dürfen maximal 3,00 m lang sein. Von den Ortsgängen ist ein Abstand von jeweils 2,00 m einzuhalten.  
 Dachgauben auf Pultdächern sind nicht zugelassen.

+) Anz. v. 02.07.03

Der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger hat am 30.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Langen Weg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 Am 27.04.1998 hat der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger den Planentwurf des Architekten Plaß vom 27.04.1998 gebilligt.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 04.06.1998.  
 Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wurden mit Schreiben vom 27.05.1998 beteiligt.

Hohenberg a.d. Eger, den 27.05.1998  
  
 Dieter Thoma  
 1. Bürgermeister

Beschlüsse des Stadtrats Hohenberg a.d. Eger zur Billigung und Auslegung des Entwurfs wurden am 03.08.1998 gefaßt.  
 Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.10.1998 wurde der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.1998 bis 26.11.1998 öffentlich ausgelegt.  
 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.1998 beteiligt.

Hohenberg a.d. Eger, den 22. Nov. 1999  
  
 Dieter Thoma  
 1. Bürgermeister

Der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger hat am 21.02.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hohenberg a.d. Eger, den 21.02.2000  
  
 Dieter Thoma  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgestellt. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Dies wurde am 16.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtskräftig.

Hohenberg a.d. Eger, den 16.03.2000  
  
 Dieter Thoma  
 1. Bürgermeister

Stadt Hohenberg a.d. Eger  
 Bebauungsplan "Am Langen Weg"

Maßstab 1 : 1000

- 1. Entwurf: 03.02.1997
- 2. Entwurf: 03.03.1997
- 3. Entwurf: 27.04.1998
- 4. Entwurf: 03.08.1998
- 5. Entwurf: 18.06.1999

Architekt  
 Gerhart Plaß  
 Burgstraße 8  
 95707 Thiersheim