

Rechtliche Grundlage

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, BayBo in der Fassung vom 04.08.1997
BauNVO vom 23.01.1990 und Planzeichenverordnung vom 18.12.1996 und daraus ergangene
Rechtsverordnung.

Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
e GE	eingeschränktes Gewerbegebiet
	Bei den mit e GE ausgewiesenen Fläche ist bei künftigen Bauten eine Unterkellerung nicht möglich (§ 9 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
1,2	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
592m über NN	maximale Firsthöhe über Normalnull (als Beispiel)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Stellplätze

4. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14



Trafostation

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 BauGB

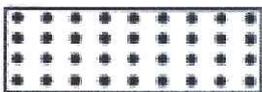


private Grünfläche



Straßenbegleitgrün, Grünstreifen

7. Flächen für Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18



Fläche für Landwirtschaft

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - private Grünfläche



Bäume anpflanzen



Sträucher anpflanzen



Bäume erhalten



Sträucher erhalten

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



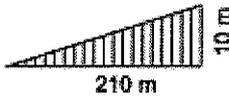
Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche



Abgrenzung Maß der unterschiedlichen Nutzung

FD, SD, PD

Flachdach, Satteldach, Pultdach

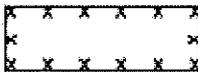


Sichtdreieck von jeglicher Sichtbehinderung (Wälle, Anpflanzungen Stapel, Zäune ect.) in einer Höhe von über 0,80 m über Straßenoberfläche freihalten, mit Angabe der Schenkellänge. (siehe auch Grünordnerische Festsetzungen Nr. 1.2)

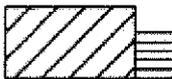


Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Hinweise und Kennzeichnung



Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (ehemalige Ablagerungsstätte der Porzellanfabrik)



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



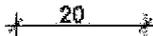
Bestehende Grundstücksgrenze

487

Flurnummern



Höhenlinien



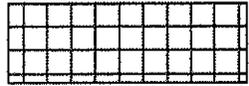
Maßzahl in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

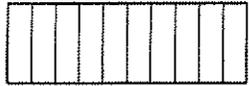
GE	II
0,8	1,6
0	FD, SD, PD
FH max. 507m ü.NN	

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform
max. Firsthöhe über Normalnull	

Übersichtsplan M. 1: 5000



Gewerbeflächen



6d Ausgleichsflächen



Kartiertes Biotob



Textliche Festsetzungen

Als Planunterlage diene ein Plan des Vermessungsamtes.

Nach Angabe des Vermessungsamtes ist der Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

a) Gewerbegebiet GE § 8 BauNVO

b) eingeschränktes Gewerbegebiet (e GE) § 6,8bl.V. mit § 1 Abs. 1 BauNVO

Das ausgewiesene eGE dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (vgl. § 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Zahl der Vollgeschoße: I und II als Höchstmaß

1.3 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

1.4 Bauverbotszone (BayStrWG Art. 23)

In einer Entfernung von 20,00 m ab äußeren Rand der Fahrbahndecke dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

1.5 Baubeschränkungszone (BayStrWG Art. 24)

In einer Entfernung von 40,00 m ab äußeren Rand der Fahrbahndecke dürfen bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde errichtet werden.

1.6 Anpflanzungen (§ 9 (1) BauGB)

Für Anpflanzungen und Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes gelten die Auflagen der Grünordnerischen Festsetzung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB in der Verbindung mit Art. 91 BayBO

2.1 Dachform

Die Gebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung bis 30° oder einem Pultdach 15° oder Flachdach zu errichten.

2.2 Gestaltung der Gebäude

Grelle Farben sind unzulässig. Es sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen:

Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

1.1

Artenlisten und Beratung über die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind in der Stadtverwaltung oder im Landratsamt SG. 15 vorhanden.

1.2 In den Sichtdreiecken sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronensatz nicht unter 3,50 m, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet bzw. es ist eine extensiv genutzte Wiese (1-2malige Mahd/Jahr) anzulegen und in dieser Weise zu erhalten.

Baumpflanzungen im nördlichen Sichtdreieck. Auf Grund geringer anzunehmender Fahrgeschwindigkeit (< 100 km/h) im Bereich der Ortsausfahrt sind begrenzte Alleebaumpflanzungen vorgesehen.

1.3 Die Bepflanzungen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen bzw. der sonstigen Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Die Haupteinschließung des Gewerbegebietes wird beidseitig alleesartig bepflanzt.

(Baumgraben 2,50 m breit). Die Allee wird im Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

1.4 Der vorhandene Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Freiflächen soll, auch wenn der Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden und der Gehölzbestand sich in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

1.5 Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen vor schädigenden Einflüssen wie Verdichten, Aufschütten, Abgraben zu schützen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

1.6 Die Freiflächen innerhalb der Bauräume (einschl. der Decken von Tiefgaragen) mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, der Arbeits- und Lagerflächen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Freiflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Die im Grünordnungsplan enthaltenen Aufteilungen der Bauräume im Bezug zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beinhalten nur einen Vorschlagscharakter und sind jederzeit variabel zu gestalten.

Das Trenngrün zwischen den einzelnen Bauräumen ist in einer Breite von 10,00 m (Beidseitig 5,00 m) mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Dabei ist pro 200 qm mindestens 1 Baum zu pflanzen. - Private Grünfläche -

Die Einfriedungen der Baugrundstücke mit Metall- oder Maschendraht sind durch Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern lt. Artenliste 2 und 3 zu integrieren..

1.7 Oberirdische Stellplätze sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern, Es ist pro 5 Stellplätze mindesten 1 Baum der Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Schotterrasen oder Pflasterflächen mit Rasenfugen), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

1.8 Arbeits- und Lagerflächen sowie für den Betriebsablauf nicht benötigte Flächen sind einzugrünen und mit Bäumen zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Schotterrasen oder Pflasterflächen mit Rasenfugen), soweit dies die betriebliche Nutzung zulässt und eine Versiegelung des Bodens nicht nach anderen Vorschriften erforderlich ist.

1.9 Im Gewerbegebiet sind Fassaden in geeigneter Lage flächig zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

1.10 Bepflanzungsplan zum Bauantrag

Um das geforderte Mindestmaß an Durchgrünung sichern zu können, ist mit dem Bauantrag auch ein Freiflächengestaltungs- Bepflanzungsplan vorzulegen.

1.11 Die Teilfläche (ca. 3000 qm) des Grundstückes Fl.Nr. 345 als Ersatz für die im Gewerbegebiet verloren-gegangene 6 d Fläche auszuweisen (siehe Ausschnitt M. 1:5000 im Grünordnungsplan.

Die Fläche ist vor schädigenden Einflüssen wie Nährstoffeintrag, Verdichten, Aufschütten, Angraben, Entwässern zu schützen, artentsprechend extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger hat am 27.04.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes
" Gewerbegebiet Weißenbach Süd " beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte
am 30.06.1989.



Hohenberg a. d. Eger, den 30.06.1989

Albrecht Schläger
1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Hohenberg a. d. Eger hat am 11.07.1989 den Planentwurf beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte am
06.09.1989.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) erfolgte am 28.08.1989..



Hohenberg a. d. Eger, den 06.09.1989

Albrecht Schläger
1. Bürgermeister

Der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger fasste am 21.10.1991 den Beschluss zur Billigung und Auslegung.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.11.1991 wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11.1991 bis 18.12.1991 öffentlich ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.1991 beteiligt.
Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte aufgrund Stadtratbeschuß vom 23.04.1992 nach ortsüblicher Bekannt-
machung vom 07.05.1992 nochmalige öffentliche Auslegung vom 18.05.1992 bis 18.06.1992.
Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.1992
nochmals beteiligt.



Hohenberg a. d. Eger, den 01.09.1992

Albrecht Schläger
1. Bürgermeister

Der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger hat am 06.11.2000 die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Kreisamtsblatt am 16.11.2000 wurde die Auslegung in der Zeit vom 24.11.2000 bis 08.12.2000 durchgeführt.



Hohenberg a. d. Eger, den 05.01.2005

Dieter Thoma
1. Bürgermeister

Die Stadt Hohenberg a.d. Eger hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Hohenberg a. d. Eger, den 05.01.2005

Dieter Thoma
1. Bürgermeister

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

Dies wurde am 05.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtskräftig.



Hohenberg a.d. Eger, den 14. Jan. 2005

Dieter Thoma
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Wunsiedel wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 14. Jan. 2005 angezeigt.



Hohenberg a.d. Eger, den 14. Jan. 2005

Dieter Thoma
1. Bürgermeister

Stadt Hohenberg a.d. Eger

Bebauungsplan

" Gewerbegebiet Weißenbach Süd "

Maßstab 1 : 1000

1. Entwurf: 25.07.1989
2. Entwurf: 21.10.1991
3. Entwurf: 23.04.1992
4. Entwurf: 27.08.1992
5. Entwurf: 25.10.2000

Thiersheim, den **25. Okt. 2000**

Bearbeitet:
Architekt Gerhard Pläß
Burgstraße 8
95707 Thiersheim