

BEBAUUNGSPLAN

"Wohnpark Yamakawa", Fl.-Nr. 513 Gem. Hohenberg
Stadt Hohenberg a. d. Eger, Landkreis Wunsiedel

Die Stadt Hohenberg a. d. Eger erläßt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3, 4,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 80 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: bis max. 0,3 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,6 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II + U Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß 2 Vollgeschosse und ein UG als Vollgeschoss zulässig)
- 3.0 Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 H Hausgruppen durch eingeschossige Zwischengebäude verbunden
- 3.4 Nutzungsschablone

WA = Allgem. Wohngebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise	H = Hausgruppen
- 4.0 Grünflächen
- 4.1 private Grünflächen
- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 zu pflanzende Bäume als Ausgleichsmaßnahme
- 7.0 Sonstige Darstellungen
- 7.1 GarRadMüll Garagen, Carports, Stellplätze, Rad- oder Müllunterstand als Festsetzung
- 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- 7.3 Müll Müll

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Bauliche Gestaltung
- 1.1 Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer sind zulässig.
- 1.2 Dachneigung Dachneigungen von 0° bis 30° sind zulässig.
- 1.3 Dacheindeckung Es sind nur Dacheindeckungen in rotem, grauem oder braunem Farbton zulässig. Solarkollektoren werden aus Gründen der Energieeinsparung vorgeschrieben.
- 1.4 Zu der Gestaltung Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien geprägt sein. Für die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind helle, unaufdringliche Farben zu verwenden.
- 1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen Ver- und Entsorgungsleitungen insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 1.6 Gebäudesockel und Geländemodellierung Die Höhe des Erdgeschossfußbodens soll möglichst ebenerdig an das neu zu modellierende Gelände angeschlossen werden. Die Geländemodellierung erfolgt gemäß beiliegendem Systemschnitt.
- 1.7 Nebenanlagen Eine Überbauung mit Lauben, Schuppen etc. ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.8 Abstandsflächen § 22 Abs. 4 BauNVO Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

- 2.0 Garagen und Stellplätze
- 2.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von 3 m einzuhalten. Garagen und Carports sind mit Flachdachausführung oder Pult- bzw. Satteldach zulässig.
- 2.2 Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Zur öffentlichen Straße muss kein Stauraum errichtet werden.
- 3.0 Grünordnung und Freiraumgestaltung
- 3.1 Grünordnung Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) zu beschränken. Es sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- 3.2 Pflanzgebot Es sind mögl. großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Nadel- und buntlaubige Gehölze sind zu vermeiden. Bäume sind in ausreichend großem Abstand zu pflanzen.

- 1. Der Stadtrat Hohenberg a. d. Eger hat in der Sitzung vom 18.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.
- 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2024 hat in der Zeit vom 05.07.2024 bis 26.07.2024 stattgefunden. Ort und Zeit der Beteiligung sind am 04.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 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 20.06.2024 hat in der Zeit vom 05.07.2024 bis 26.07.2024 stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 6. Die Stadt Hohenberg a. d. Eger hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Stadt Hohenberg a. d. Eger, den _____

Jürgen Hoffmann
Erster Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt
Stadt Hohenberg a. d. Eger, den _____

Jürgen Hoffmann
Erster Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Stadt Hohenberg a. d. Eger, den _____

Jürgen Hoffmann
Erster Bürgermeister

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

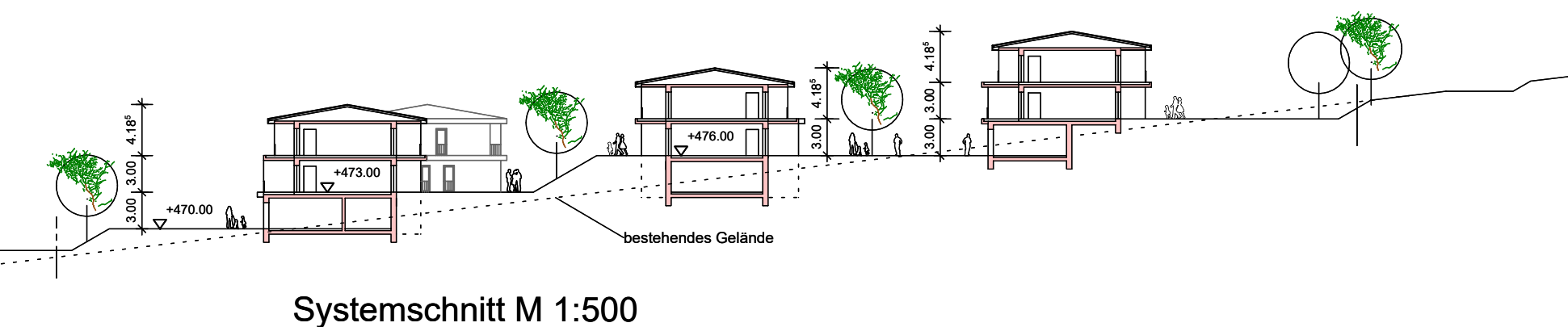
- 1.0 Denkmäler Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

D HINWEISE

- 1.0 Grundstücksgrenzen
- 1.1 Bestandsgrenzen
- 1.2 z.B. 1229/2 Flurnummer
- 1.3 470 Höhenlinien Bestand
- 1.4 Höhenlinien Geländemodellierung neu
- 1.5 HsNr. 9 Hausnummer

- 2.0 Sonstige Kennzeichen
- 2.1 Bebauungsvorschlag einschl. Wege
- 2.2 Einfahrt
- 2.3 Eingang

- 3.0 Pflanzliste als Vorschlag
- Alle einheimischen Laubbäume, z.B.:
Birke
Feldahorn
Bergahorn
Spitzahorn
Stieleiche
Esche
Winterlinde
Rotbuche
Hainbuche
Obstbäume
Vogelbeere
- Alle einheimischen Sträucher, z.B.:
Hasel
Felsenbirne
Kornelkirsche
Flieder
Spirea
Forsythie
Zaubernuss
Falscher Jasmin
Weigelia
Strauchrosen
Hartriegel



Bebauungsplan

"Wohnpark Yamakawa"

Fl.-Nr. 513, Gem. Hohenberg a. d. Eger
Brandweg



Stadt Hohenberg a. d. Eger

Landkreis Wunsiedel Regierungsbezirk Oberfranken

Datum:	Index:	Bearb.:
11.06.2024		sei/p
13.06.2024	a	sei/p
20.06.2024	b	sei/p
03.09.2024	c	sei/p

Entwurf M 1:1000

STIEFLER+SEILER PartGmbH
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Wilhelmsplatz 2
95444 Bayreuth
www.arcsus.de

Tel. 0921 789 78-0
Fax: 0921 789 78-13
email: stiefler-seiler@arcsus.de