Bebauungsplan für das Gebiet „Markt“, Gemarkung Marktredwitz,

1. Vereinfachte Änderung

Fassung vom 15.01.2024

Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Regierungsbezirk Oberfranken

Inhalt

1. Begründung zum Bebauungsplan 3
1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) 3
1.1.2. Örtliche Planungen 4
1.1.2.1. Flächennutzungsplan 4
1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung 5
1.1.3.1. Anlass der Planung 5
1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung 5
1.1.3.3. Auswirkungen der Planung 6
1.1.3.4. Infrastruktur 7
1.2. Beschreibung des Plangebietes 8
1.2.1. Lage im Ortszusammenhang 8
1.2.2. Gelände 8
1.2.3. Derzeitige Nutzung 8
1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 8
1.2.4.1. Bauliche Nutzung 8
1.2.4.2. Auswirkungen der Planung 9
1.2.4.3. Verkehrserschließung 9
1.2.4.4. Immissionsschutz 10

2. Textliche Festsetzungen und Hinweise 11
2.1. Textliche Festsetzungen 11
2.1.1. Bestandteile 11
2.1.2. Geltungsbereich 11
2.1.3. Art der baulichen Nutzung 11
2.1.4. Maß der baulichen Nutzung 11
2.1.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 12
2.1.6. Abstandsflächen 12
2.1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Einfahrten 12
2.1.8. Verkehrsflächen 13
2.1.9. Geh- und Fahrtrecht 13
2.1.10. Höhenlage der Gebäude und Gebäudevorflächen 13
2.1.11. Geländegestaltung 13
2.1.12. Dachgestaltung 13
2.1.13. Farb- und Fassadengestaltung 14
2.1.14. Artenschutz 14
2.1.15. Flächen für Feuerwehr 14
2.1.16. Werbeanlagen 14
2.1.17. Immissionsschutz 14
2.2. Textliche Hinweise 15
2.2.1. Bodendenkmäler 15
2.2.2. Brandschutz 15
2.2.3. Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Umgang mit Niederschlagswasser 15

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan 17
3.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan) 17
3.2. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise 17

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

1.1.2. Örtliche Planungen

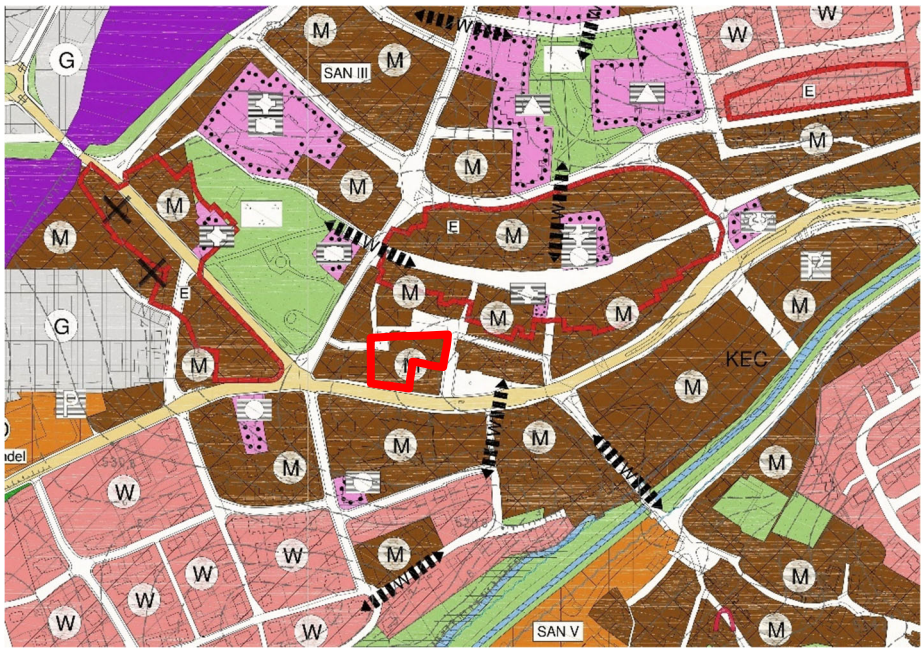
1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Teil des zentralen Innenstadtbereichs der Stadt Marktredwitz dar. Nach Norden hin wird das Baugebiet durch den Platz „Im Winkel“ und der dahinterliegenden Altstadt entlang der Straße „Markt“ begrenzt. Im Westen und Osten ordnen sich Gemischte Bauflächen des historischen Marktes direkt an das zu beplanende Gebiet an. Durch die ortsdurchführende Leopoldstraße getrennt, befindet sich südlich ebenfalls ein Gebiet mit Gemischten Bauflächen. Nach Westen erstreckt sich außerdem der als Grünfläche mit Zweckbestimmung ausgewiesene Stadtpark hinter der dazwischenliegenden Dammstraße.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Ausdehnung von ca. 2.500 m² auf.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Markt“, Gemarkung Marktredwitz aufzustellen.
Vorausgehend war ein von der Stadt Marktredwitz am 01.02.2019 ausgelobter Ideenwettbewerb mit städtebaulichen Realisierungsteil für das innerstädtische Quartier „Im Winkel“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl.Nr. 115/9, 115/11 z.T., 115/12 z.T., 115/13, 158 z.T. in der Gemarkung Marktredwitz. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktredwitz als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Marktredwitz möchte mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Markt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung der städtebaulichen Attraktivität, der quartiersübergreifenden Wegeverbindungen und der Aufenthaltsqualitäten rund um den Winkelmarkt und den La-Mure-Platz ermöglichen. Die städtebauliche Situation von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie die Qualität der Freiflächen im Bereich des Quartiers soll dadurch verbessert und neuer, lebendiger Wohnraum geschaffen werden.
Für den ausgewiesenen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs werden städtebauliche Vorgaben festgelegt, die als Rahmenbedingungen für zukünftige Änderungen innerhalb des Quartiers die gewünschte städtebauliche Qualität sichern sollen.

Die Stärkung der Wohnfunktion ist städtebauliches Ziel und daher obliegt der Stadt eine Vorsorgepflicht, um der Verdrängung des in der Innenstadt ohnehin gefährdeten Wohnstandorts entgegenzuwirken. Insbesondere die Randbereiche der Innenstadt sollen dazu beitragen, die Einwohnerzahl der Innenstadt weiter zu erhöhen. Gerade im Zuge der Diskussion um die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist eine forcierte Innenstadtentwicklung erklärtes Ziel der Stadt Marktredwitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt hierfür sehr gute Voraussetzungen. Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schulen befinden sich in 0,3 – 1,0 km Entfernung.

Die positive Bevölkerungsentwicklung von Marktredwitz wird durch die gute konjunkturelle Lage aber auch durch die Behördenverlagerung des Freistaates Bayern mit über 270 Arbeitsplätzen alleine in Marktredwitz weiter beschleunigt. Neben dem Servicezentrum BayernServer mit 25 Beschäftigten und dem Kompetenzzentrum landwirtschaftlicher Förderprogramme mit 60 Beschäftigten entsteht in Marktredwitz auch eine neue Justizvollzugsanstalt mit 186 Arbeitsplätzen. Diese Entwicklung soll sich auch im Quartier "Im Winkel“ widerspiegeln und sein Nutzungsspektrum als innerstädtisches Viertel vor allem auf Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen ausrichten. Neben dem Zuzug von jungen Familien und

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

Paaren ist dabei auch dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen, weshalb auch zusätzlicher altersgerechter Wohnraum in zentraler Lage in geeignetem Umfang generiert werden soll.

1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für die geplante Neustrukturierung des Quartiers „Im Winkel“ geschaffen werden. Die nach dem Abriss des Parkhauses und des Gebäudekomplexes „Kaufen und Wohnen“ entstandene Baulücke in der Blockbebauung zwischen Leopoldstraße und Winkelmühle soll wieder geschlossen werden, um die gewünschte städtebauliche Kompaktheit wiederherzustellen. Die dort vorgesehene Bebauung soll durch die Verlagerung ihres Nutzungsschwerpunkts in Richtung Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen den Charakter des Winkels zu einem innerstädtischen Quartier mit Aufenthaltsqualität aufwerten, dass sich an den benachbarten Markt angliedert und ihn in seiner Nutzungsstruktur ergänzt. Für die Stadt Marktredwitz stellt die Änderung eine Aufwertung des Standortes dar. Durch das vorgeschlagene Baufenster erweitert sich der Winkelplatz beträchtlich und stärkt mit neuen Angeboten die innerstädtische Frequenz insbesondere zwischen Markt, Dammstraße und Ottostraße. Neben der oben beschriebenen Neudefinition der Blockränder werden darüber hinaus weitere städtebauliche Parameter festgelegt. Diese sollen als planerische Vorgaben in Form von Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und Gebäudegestaltung auch bei späteren Eingriffen diese städtebaulichen Qualitäten zum Wohle des innerstädtischen Gesamtbildes bewahren.

Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen voll erschlossen, wobei sich die bestehende Befahrbarkeit des Quartiers infolge der neuen Planung innerhalb des Areals größtenteils nicht ändert. Die Haupterschließung erfolgt über die in die Braugasse übergehende Leopoldstraße, die den Winkelmarkt vom La-Mure-Platz abtrennt. Von hier aus ist die Zuwegung der nachzuweisenden Stellplätze der Neubaufläche denkbar. Die Straße „Am Malzhaus“ stellt zusätzlich eine mögliche Anbindung von Seiten der Dammstraße zum rückwärtigen Bereich der Winkelmühle und den dortigen Freiflächen dar.

Nachdem der neue nördliche Blockrand zum Winkelplatz hin zurückweicht, entsteht eine fast durchgängige Sicht- und Wegeverbindung zwischen Braugasse und Malzhaus bzw. Stadtpark. Durch das bewusste Abrutschen des Baufensters von der westlichen Bestandsbebauung entsteht für Fußgänger und Radfahrer außerdem eine neue Wegeachse, die als Verlängerung des Färbergrabens eine direkte Verbindung von der Stirnseite des Markts über den Winkel zur Leopoldstraße ermöglicht. Dadurch gewinnt der Färbergraben als Querachse zur neugeschaffenen, direkten Verbindung „Braugasse“ – „Am Malzhaus“ selbst auch an Bedeutung.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

1.1.3.4. Infrastruktur

Der Standortvorteil des Quartiers ist die deutlich zentrale Lage in der Ortsmitte. Durch die ortsdurchführende Leopoldstraße ist eine gute und schnelle Verkehrsanbindung in alle Richtungen durch die Bundesautobahn A93 und die Bundesstraße B303 gegeben. Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist unter anderem in unmittelbarer Nähe durch die am La-Mure-Platz gelegene Bushaltestelle gegeben.

In der Stadt bestehen 1054 Plätze in Kindertageseinrichtungen, davon waren im Jahr 2023 941 Plätze belegt. Somit stehen genügend Einrichtungen zur Verfügung. Auch stehen weitere Räume für Erweiterungen zur Verfügung, welche schnell umgesetzt werden können, weshalb von einer konkreten Berechnung abgesehen wird.

Marktredwitz verfügt über ein umfassendes Schulangebot von der Grundschule über Mittelschule, Realschule, Gymnasium, berufliche Oberschulen, Berufsschule bis hin zu zahlreichen Fach- und Förderschulen.

Das Kommunalunternehmen Marktredwitz (KUM, Anstalt des öffentlichen Rechts) der Stadt Marktredwitz betreibt eine Kläranlage, die derzeit auf 60.000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt ist. Die Stadt Marktredwitz hat derzeit ca. 17.000 Einwohner, wonach auch künftig eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

1.2. Beschreibung des Plangebietes

1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Teil des zentralen Innenstadtbereichs der Stadt Marktredwitz dar. Im Norden und Osten grenzen Gemischte Bauflächen des historischen Marktes direkt an das zu beplanende Gebiet an. Durch die Leopoldstraße getrennt, befindet sich südlich ebenfalls ein Gebiet mit Gemischten Bauflächen. Abschließend erstreckt sich nach Westen hin der als Grünfläche mit Zweckbestimmung ausgewiesene Stadtpark hinter der dazwischenliegenden Dammstraße.

1.2.2. Gelände

Das Gelände des Geltungsbereichs ist eine leicht nach Süd-Osten geneigte Fläche (ca. 522,0 m ü.NN – 520,0 m ü.NN).

1.2.3. Derzeitige Nutzung

An Stelle des ehemaligen Parkhauses und des Gebäudekomplexes „Kaufen und Wohnen“ befindet sich zurzeit eine für Besucherstellplätze ausgewiesene Parkfläche. Die vorhandenen Nutzungen im umgebenden Quartier weisen eine vielfältig durchmischte Struktur auf. Es handelt sich dabei um typische Einzelhandelsbetriebe, die ergänzt werden durch Dienstleistungsunternehmen, Gaststätten und Restaurants. Einen bedeutsamen Anteil der Nutzung des Quartiers nimmt jedoch Wohnnutzung ein, die sich fast ausschließlich auf die oberen Geschosse verteilt. Der bisherige Bebauungsplan „Markt“ weist den Geltungsbereich in ihrer Nutzungsart als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO aus.

1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1. Bauliche Nutzung

Um die gewünschte städtebauliche Kompaktheit in Verbindung mit dem gewünschten Nutzungsspektrum von größtenteils Wohn- und Geschäftsnutzung planungsrechtlich abzubilden, wird die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt und löst damit die Klassifizierung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ab.

Der neue Verlauf der südlichen Begrenzung des Winkelmarkts wird mit einer Baugrenze festgelegt. Nach Süden, Westen und Osten definieren Baulinien entlang der Leopoldstraße / Braugasse und der neuen Verlängerung des Färbergrabens die neuen Außenkanten des Bebauungsblocks, welcher durch das Anbauen an den bestehenden Gebäudewinkel der Hausnummern 3,5 und 7 in der Leopoldstraße vollendet wird. Im Innenbereich des neuen städtebaulichen Blocks ermöglicht eine Differenzierung der Baulinien die Ausbildung eines größeren, eingeschossigen Garagenbereichs sowie einer darüber zurückspringenden, mehrgeschossigen Bebauung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird nach § 16 (2) BauNVO gemäß § 19 BauNVO bei 1,00 festgelegt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

wird nach § 16 (2) BauNVO gemäß § 20 BauNVO bei 4,00 festgelegt. Die vorgegebene Geschosszahlobergrenze von 5 Geschossen orientiert sich an der vorgefundenen Bestandssituation, die maximale Höhe der neuen Bebauung wird bei 538,00 m ü. NN festgesetzt.

1.2.4.2. Auswirkungen der Planung

Als Pendant zum nordseitig parallellaufenden „Markt“ soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Wohn- und Geschäftsviertel mit neudefinierten Raumkanten und bewusster Kompaktheit und neuer Durchlässigkeit entstehen. Die neue Nutzungsstruktur mit vorwiegend Wohn- und Geschäftsflächen soll damit stärker auf den benachbarten historischen Innenstadtbereich eingehen und diesen ergänzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Bebauung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Gebäudegestaltung, etc. werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung der städtebaulichen Attraktivität rund um den Winkelmarkt geschaffen. Durch die zentrumsnahe Lage, die günstige Anbindung an die Infrastruktur und die gute Erreichbarkeit von Einkauf- und Dienstleistungsmöglichkeiten präsentiert sich das Quartier als gute Wohn- und Geschäftslage.

Die nach dem großmaßstäblichen Wegfall der zum Abbruch freigegebenen Baukörper des Parkhauses und des Gebäudekomplexes „Kaufen und Wohnen“ entstandene, städtebauliche Lücke zwischen dem Winkelmarkt und der Leopoldstraße ermöglicht es, das Quartier an dieser Stelle neu zu strukturieren und städtebaulich aufzuwerten. Die geplante Neubebauung vervollständigt städtebaulich den Block zwischen Leopoldstraße und Winkelmühle und definiert dadurch die neuen Grenzen des öffentlichen Platzes am Winkelmarkt. Die südliche Raumkante des Platzes weicht vor der Winkelmühle im Vergleich zum Vorgängerbau zurück und ermöglicht eine Erweiterung der vorgelagerten Freiflächen. Die neuentstehende Blockrandbebauung erschafft eine neue räumliche Verbindungsachse vom Malzhaus in Richtung der weiterführenden Braugasse, wo sie eine markante Ecksituation ausbildet. Nach Westen setzt sich das Baufenster vom Fußabdruck des vorherigen Parkhauses ab und generiert eine Passage in Verlängerung des Färbergrabens bis hin zur Leopoldstraße. Der südliche Teil des Bebauungsfensters schließt die entstehende Blockbebauung und schafft einen physischen Puffer zwischen der Leopoldstraße und dem zu schützenden Platz „Im Winkel“.

Bei späteren baulichen Eingriffen bewahren die zusätzlichen Festsetzungen die gewünschten innenstädtischen Qualitäten zum Wohle des innerstädtischen Gesamtbildes des Quartiers „Im Winkel“. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen außerdem einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

1.2.4.3. Verkehrserschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die in die Braugasse übergehende Leopoldstraße, die den Winkelmarkt vom La-Mure-Platz abtrennt. Die Straße „Am Malzhaus“ ermöglicht zusätzlich die Anbindung von Seiten der Dammstraße zum rück-

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

wärtigen Bereich der Winkelmühle und den dortigen Freiflächen. Durch das Zurückspringen der südlichen Raumkante des Platzes bildet sich eine neue, direktere Verbindung dieser beiden Erschließungswege.

Durch das Abrutschen des Baufensters von der westlichen Bestandsbebauung entsteht außerdem eine neue Wegeachse, die als Verlängerung des Färbergrabens eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Stirnseite des Markts über den Winkel zur Leopoldstraße ermöglicht.

1.2.4.4. Immissionsschutz

Die Verkehrsaufkommen entlang der Leopoldstraße führt zu hohen Lärmimmissionen, die sich über die Baulücke bis zum Platz „Im Winkel“ ausbreiten können und sich negativ auf das gesamte Quartier auswirken.

Durch die (Wieder-)Bebauung des südlichen Blockrandes entlang der Leopoldstraße soll dieser Immissionseintrag verringert und die gewünschte Aufenthaltsqualität des Platzes unterstützt werden. Aber auch für die neue Bebauung bedarf es geeigneter Maßnahmen, um hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Eine sinnvolle Abstufung der Nutzungsarten ist dabei aktiven Schallschutz- oder Immissionsschutzmaßnahmen vorzuziehen. In straßennahen Geschossen, vor allem zur Leopoldstraße soll deshalb auf Wohnungen verzichtet und stattdessen schallverträgliche Nutzungen vorgesehen werden. Innerhalb der Wohnungen sollte außerdem darauf geachtet werden, dass besonders schutzwürdige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf der schallabgewandten Gebäudeseite vorgesehen sind bzw. deren Belüftungsmöglichkeiten zur schallabgewandten Gebäudeseite hin orientiert ist.

Bei der Neuordnung des Quartiers „Im Winkel“ soll außerdem auf eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geachtet werden.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

2.1. Textliche Festsetzungen

2.1.1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 15.01.2024. Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung.

2.1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Planzeichnungen dargestellt.

2.1.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als MU bezeichnete Fläche wird als "Urbanes Gebiet" nach § 6a BauNVO festgesetzt.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank - und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Bei Gaststätten ist Nachtnutzung ausgeschlossen.
4. sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(3) Vergnügungsstätten und Tankstellen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im "Urbanen Gebiet MU" nur ausnahmsweise zugelassen wären, sind nicht zulässig, da sie den städtebaulichen Zielen zur Aufwertung des Quartiers entgegenstehen.

2.1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ), der max. zul. Anzahl der (Voll-) Geschosse und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen und Baulinien (Baufelder).
(2) Bezogen auf das Gesamtbaugebiet bzw. Nettobauland wird nach § 16 (2) BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,00 festgesetzt.
(3) Es wird eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,00 festgesetzt.
(4) Die max. zulässige Geschossanzahl ist den Planzeichnungen zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 538,00 m ü. NN.

2.1.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

(1) Es werden folgende Bauweisen festgesetzt: geschlossene Bauweise und offene Bauweise.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baulinien in der Planzeichnung definiert. An Baulinien ist anzubauen. Zum Innenhof hin wird die anzubauende Baulinie differenziert, wodurch ein größerer eingeschossiger Garagenbereich im Erdgeschoss und eine darüber aufgehende, mehrgeschossige Bebauung ab dem ersten Obergeschoss definiert werden.
(3) Ein Zurückweichen von der Baulinie ist für untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Attiken, Balkone, Balkongeländer u.a. bis max. 2,5 m Tiefe zulässig. Die beiden obersten Geschosse dürfen als zurückgestaffelte Geschosse von den Baulinien abweichen und bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zurückspringen. Außerdem darf die Bebauung in besagten Geschossen an der nordwestlichen Fassade zum Färbergraben bis zu einer Tiefe von max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.
Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Attiken, Balkone, Balkongeländer u.a. dürfen die Baugrenze bis max. 0,5 m überragen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baulinien zur Leopoldstraße und Färbergraben bis max. 0,5 m bzw. die Baulinien zum Innenhof bis max. 2 m überragen.
(4) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und Garagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze zulässig.
(5) Maßnahmen, die das Bauen im Grundwasser betreffen, bedürfen einer bauaufsichtlichen Genehmigung.

2.1.6. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

(1) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
(2) Die allgemeine Anforderung an die Arbeits- u. Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen zu beachten.
(3) Zur Berechnung der Abstandsflächen ist der Abstand zwischen geplanter Geländeoberkante und oberem Abschluss der Wand (Attika), bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt Wand - Dachhaut, als Wandhöhe anzunehmen.

2.1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig und in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster).
(2) Garagen sind im Geltungsbereich zulässig. Die Nutzung ist auschließlich für die Eigentümer und Nutzer des Gebäudes vorzusehen.
(3) Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Art. 47 BayBO.

2.1.8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter bzw. versiegelter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
(2) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auszuführen und zu erhalten.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

(3) Zulässige Beläge für Straßenflächen sind Asphaltbelag und Pflasterbelag. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zu erstellen, welche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sind.

2.1.9. Geh- und Fahrtrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Zur Erschließung des Innenhofs und der dort vorhandenen Gebäudezugänge und PKW-Stellplätze auf den Nachbargrundstücken ist im östlichen Anschlussbereich der Neubebauung eine Zufahrt mit Geh- und Fahrtrecht für die Flurstücke 154/2 und 124 zu gewährleisten.
Die freizuhaltende Zufahrt soll mindestens 2,3 m hoch und 3 m breit sein.

2.1.10. Höhenlage der Gebäude und Gebäudevorflächen

Gemäß Art. 48 Nr. 1 und 2 BayBO müssen Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sowie bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Die fertige Zugangshöhe zur Erschließung der neuen Gebäude soll sich am jeweiligen Geländeniveau orientieren, um die Barrierefreiheit der jeweiligen Erschließung gewährleisten zu können.

2.1.11. Geländegestaltung

(1) Das natürliche Gelände am Grundstücksrand ist möglichst zu belassen. Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Der vorhandene und geplante Geländeverlauf ist im Bauantrag darzustellen.
(2) Der Anschluss an benachbarte Grundstücke bzw. an anschließende Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung). Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.1.12. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung: Geneigte Dächer, Flachdächer
(2) Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 2,5 m zulässig.
(3) Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zugelassen und aufgeständert bis zu einer Höhe von 0,8 m oder in der Dachfläche liegend zulässig.
(4) Flachdächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind zu begrünen.

2.1.13. Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 8 BayBO nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und in Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.
(2) Es sind matte Anstriche in hellen oder gedeckten Farben zu verwenden.
(3) Anstriche in sehr grellen oder sehr dunklen Farbtönen sind nicht zulässig.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

(4) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.
(5) Die Verwendung von Photovoltaik-Fassadenanlagen ist im Einklang mit der Gesamtgestaltung möglich.

2.1.14. Artenschutz

Gehölzrodung - Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, also keine Rodungen zwischen 01. März und 30. September. Sind Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters unumgänglich, sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.1.15. Flächen für Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Zudem ist Punkt 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayer. Feuerwehrgesetz zu beachten. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden.

2.1.16. Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der Satzung zur Regelung der Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und des Betriebs von Werbeanlagen in der Stadt Marktredwitz (Werbeanlagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

2.1.17. Immissionsschutz

Aufgrund des vor allem durch die Leopoldstraße verursachten Straßenlärms sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Besonders schutzwürdige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind vor allem in den straßennahen Geschossen auf der schallabgewandten Gebäudeseite vorzusehen bzw. sind deren Belüftungsmöglichkeiten auf die schallabgewandte Gebäudeseite hin zu orientieren. Eine sinnvolle Abstufung der Nutzungsarten ist aktiven Schallschutz- oder Immissionsschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

2.2. Textliche Hinweise

2.2.1. Bodendenkmäler

(1) Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
(2) 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 ein 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.“
(3) 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.“

2.2.2. Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu Retten. In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (Art. 46 BayBO).

2.2.3. Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind über das bestehende Leitungsnetz des Kommunalunternehmen Marktredwitz (KUM) sichergestellt.
In Abhängigkeit der Flächenversiegelung sind, in Abstimmung mit dem Kommunalunternehmen Marktredwitz (KUM), ggf. Maßnahmen zur Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Der Anteil der Dachbegrünung sowie deren Aufbau (siehe Teil C, Nr. 12 (4)) ist dabei zu berücksichtigen.

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

Dieser Erläuterungsbericht ist Bestandteil des folgenden Beschlusses:
Satzungsbeschluss vom ..... zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Markt“, Gemarkung Marktredwitz.

Marktredwitz, den .....

.....
Oliver Weigel, Oberbürgermeister

Architekturbüro Sticht
Dörflaser Platz 1
95615 Marktredwitz

Planung:

.....

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

3.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan, M. 1:500)

3.2. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

geändert (……):

Stadt Marktredwitz
Stadtplanung
Böttgerstraße 10
95615 Marktredwitz

.....
Alexander Letz
Verwaltungsfachwirt, Sachgebietsleiter