

## Teil C: Textliche Festsetzungen

### 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. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Planzeichnungen dargestellt.

### 3. Art der baulichen Nutzungen (§ 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 Nachnutzung ausgeschlossen.
4. sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Vergnügungstätten 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.

### 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. Geschößflächenzahl (GFZ), der max. zul. Anzahl der (Voll-) Geschosse und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen und Baulinien (Baufelder).

(2) Bezogen auf das Gesamtbaugelände bzw. Nettobauland wird nach § 16 (2) BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,00 festgesetzt.

(3) Es wird eine max. zulässige Geschosflächenzahl (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.

### 5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 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.

### 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.

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

(1) Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig und in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen ( Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster ).

(2) Garagen sind im Geltungsbereich zulässig. Die Nutzung ist ausschließlich 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.

### 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.

(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.

### 9. Geh- und Fahrrecht (§ 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 Fahrrecht für die Flurstücke 154/2 und 124 zu gewährleisten.

(2) Die freizuhaltende Zufahrt soll mindestens 2,3 m hoch und 3 m breit sein.

### 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.

### 11. Geländegestaltung

(1) Das natürliche Gelände am Grundstücksrand ist möglichst zu belassen. Das Gelände 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.

### 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.

### 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.

(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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## Teil D: Textliche Hinweise

### 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.“

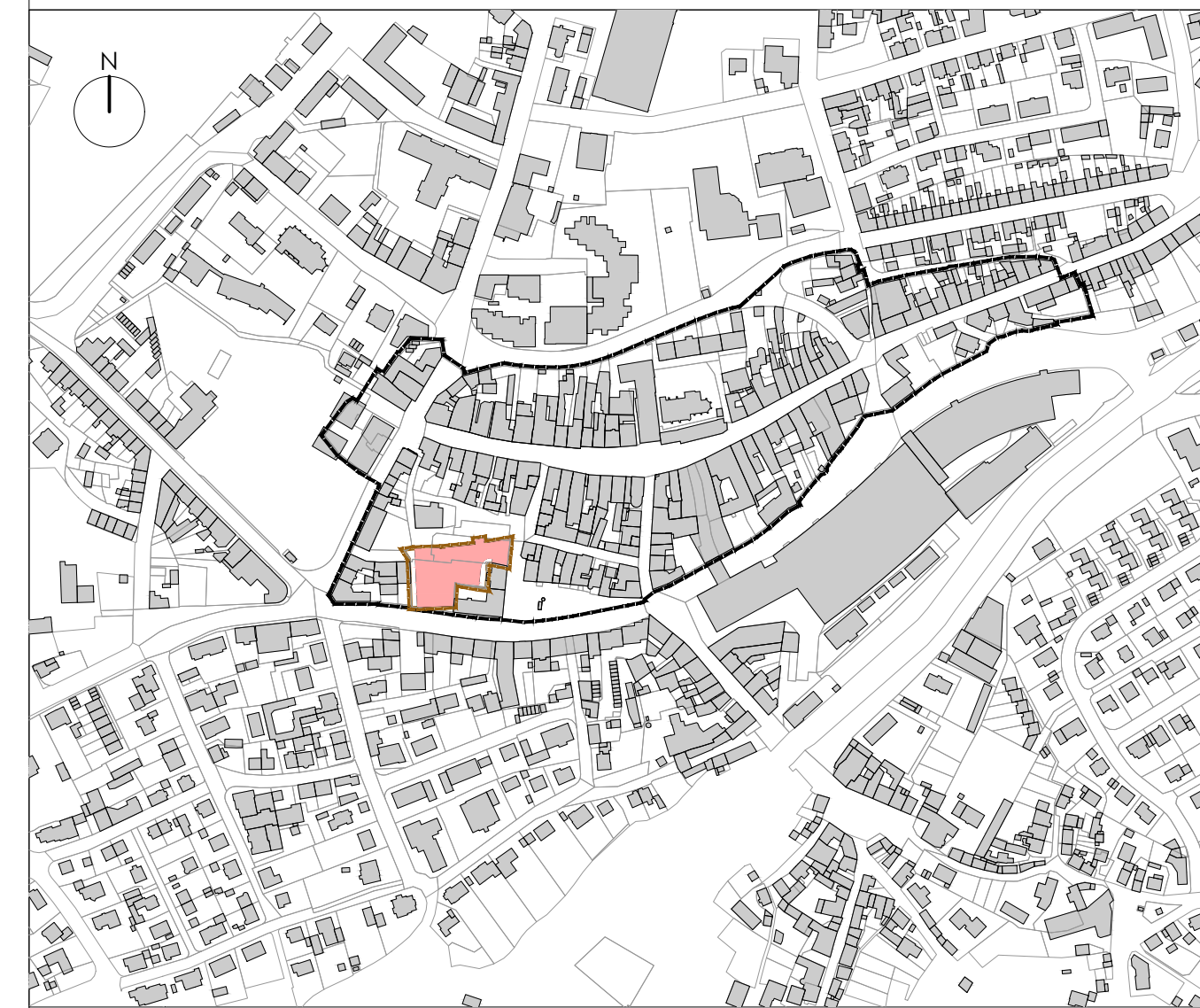
### Brandschutz

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).

### Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind über ab bestehende Leitungsnetz des Kommunalunternehmens 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.



Übersichtsplan "1. Änderung des Bebauungsplans Markt" , M 1:5000

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Markt", Gem. Marktredwitz, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des geänderten Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Zum Entwurf des geänderten Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit der Begründung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat in der Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen behandelt und die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Marktredwitz, ..... Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

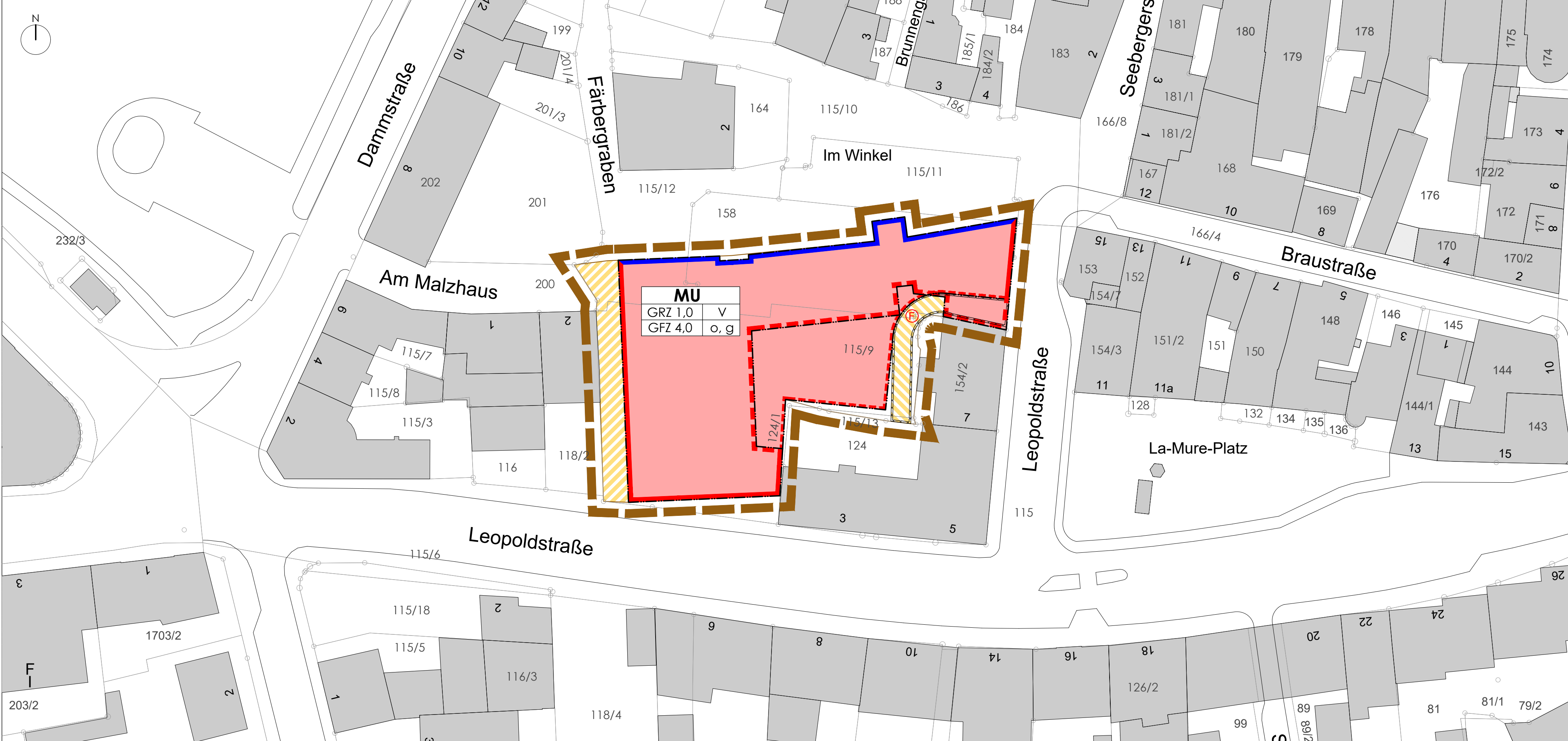
5. Ausgefertigt Marktredwitz, ..... Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem geänderten Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Marktredwitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans 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 hingewiesen.

Marktredwitz, ..... Weigel, Oberbürgermeister (Siegel)

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B: Planzeichen als Festsetzung

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

**MU** Urbanes Gebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

<b>MU</b>	Urbanes Gebiet	5 Vollgeschosse
	GRZ 1,0	offene, geschlossene Bauweise
	GFZ 4,0	Geneigte Dächer, Flachdach

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- - - Baulinie ( Mehrgeschossige Bebauung zum Innenhof )
- - - Baulinie ( Eingeschossiger Garagenbereich zum Innenhof )

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

- ▨ Fläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radverkehr)
- ⊕ Fläche besonderer Zweckbestimmung (Bewegungsfläche Feuerwehr)

### 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplante Gebäude
- 154 Flurnummer
- Geh- und Fahrrecht
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Markt"
- best. Geltungsbereich Einfacher Bebauungsplan "Markt"



## Bebauungsplan für das Gebiet

### "Markt" Gemarkung Marktredwitz

### 1. Änderung

M 1 : 500

Entwurf vom 15.01.2024

Stadt Marktredwitz  
Stadtbauamt / Stadtplanung, .....

Alexander Letz  
Verwaltungsfachwirt, Sachgebietsleiter Stadtplanung