

### B) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)

**MU** Urbanes Gebiet (§1 und §6a BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Vergnügungstätigkeiten,
3. Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der folgenden Nutzungsschablone:

Schema	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)	Höhenobergrenze
	Bauweise	Dachform

KG	Kellergeschoss
III	max. Zahl der Vollgeschosse neben KG oder SG
SG	Staffelgeschoss als Dachgeschoss - das Staffelgeschoss ist mit einem Rücksprung auf der NO + SO Seite von jeweils mindestens 2m auszuführen.
OK Geb. max.	Oberkante Gebäude ü. NN als Höhenobergrenze

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

	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise

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

	Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

##### 5. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b BauGB)

- zu erhaltende Bäume

##### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten
- Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der Nutzung und einer unterschiedlichen Dachausbildung

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 250/1 Flurstücksnummern
- Bestehende Bebauung mit Hausnummer, Nebengebäude
- 1.50 Maßangaben in Meter, z.B. 1,5 m
- Höhenlinien, 0,25 m Höhenunterschied je Linie
- Rückbau Bestandsgebäude

#### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Ensembles (Denkmalschutz)
- Umgrenzung von Bodendenkmalen (Denkmalschutz)
- Einzeldenkmal

### C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager mit längerer Lagerdauer müssen zwischenbegrünt werden und auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

##### 2. Straßenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Farbtemperatur der Straßenbeleuchtung darf max. 3000 Kelvin betragen und ist mit möglichst geringem Spektralbereich und geringem Blauanteil (Wellenlänge im Bereich von 570 bis 630 nm) auszuführen. Die Leuchten sind geschlossen und mit einer Lichtabschirmung nach oben und zu den nicht auszuleuchtenden Seiten auszuführen.

##### 3. Aufschiebend bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 u. § 12 Abs. 3a BauGB)

Mit Abschluss des Durchführungsvertrags und Inkrafttreten des Bebauungsplans werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO)

#### 1. Dachausbildung (außer Nebenanlagen)

##### MU 1:

SD	Satteldach	Dachneigung	30° - 50°
WD	Walmdach	Dachneigung	5° - 50°
FD	Flachdach	Dachneigung	0° - 5°

Flachdächer sind im MU1 nur auf rückwärtigen Gebäudeteilen zulässig; an der zur Hauptstraße orientierten Gebäudeseite sind Flachdächer unzulässig.

##### MU 2:

FD	Flachdach	Dachneigung	0° - 15°
----	-----------	-------------	----------

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung im MU2 sind ab einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

#### 2. Aufschüttungen & Abgrabungen

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert oder gestört werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes (Bezugspunkt) sind bis max. 1,0 m zulässig. Die Höhendifferenzen müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Die natürlichen Höhen der angrenzenden Grundstücke dürfen nicht verändert werden.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z. B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen bzw. archäologische Funde (z. B. Mauern, Erdfärbungen oder Gräber) die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 2. Altlasten

Soweit im Zusammenhang mit Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Boden festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Hof zu benachrichtigen (Mittelteilungspflicht gem. Art 1 BBodSchG). Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden."

#### 3. Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans regeln die Bebauung im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung abschließend. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht anzuwenden.

### D) RECHTSGRUNDLAGEN UND BESTANDTEILE

#### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung von 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22).

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

#### 2. Bestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften), den nachrichtlichen Übernahmen, den Verfahrensmerkmalen, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### VERFAHREN

1. Der Bau- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.11.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 21.11.2022 bis 12.12.2022 über die Planung unterrichten und zur Planung äußern.
3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" in der Fassung vom 27.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2022 bis 09.02.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" in der Fassung vom 27.10.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 öffentlich ausgestellt.
5. Die zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" in der Fassung vom 27.10.2022 vorgebrachten Stellungnahmen hat der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Naila in der Sitzung am 28.03.2023 beschlussmäßig behandelt.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" mit Begründung wurde am 03.04.2023 aufgrund der beschlussmäßigen Behandlung redaktionell geändert. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.07.2023 den redaktionell geänderten Entwurf in der Fassung vom 03.04.2023 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.07./31.05.2023 gebilligt. Aufgrund der Neuregelung des § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.07.2023 bedurfte es keiner erneuten Beteiligung.
7. Die Stadt Naila hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.12.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" mit Begründung in der Fassung vom 03.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Naila, den 15. DEZ. 2023

Ausgefertigt

Frank Stumpf  
1. Bürgermeister

(1. Bürgermeister Frank Stumpf)



8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" wurde am 22. DEZ. 2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Naila, den 22. DEZ. 2023

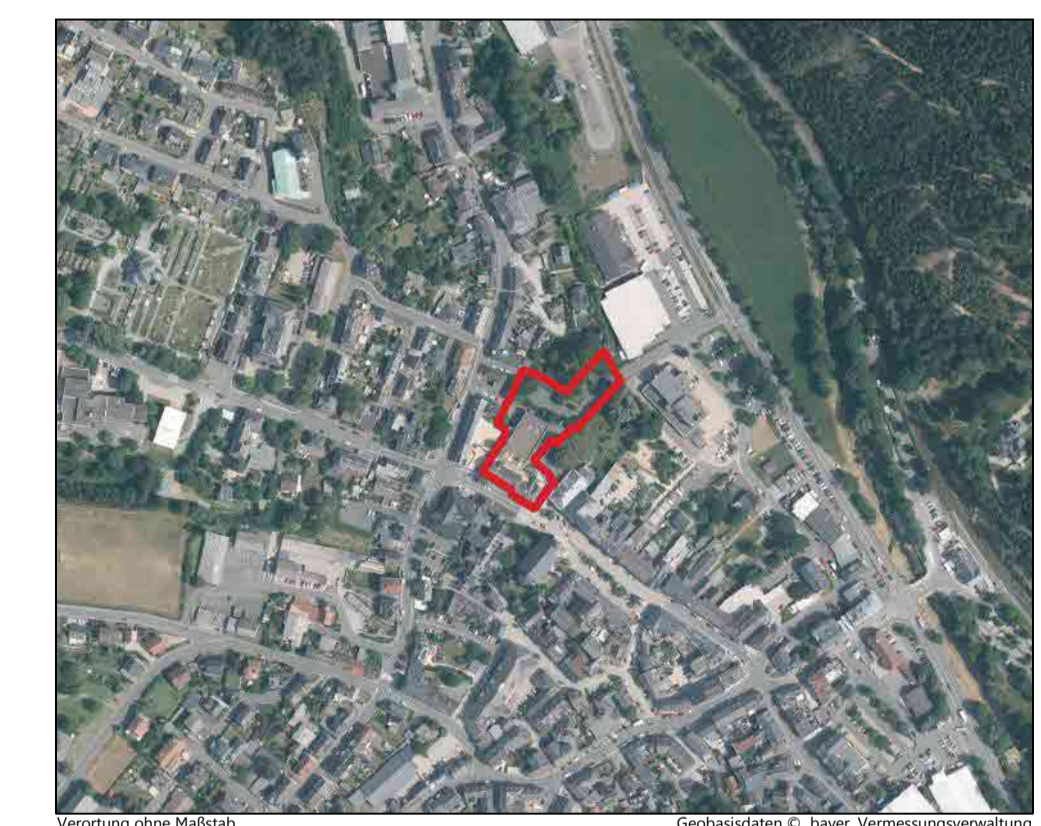
Ausgefertigt

Frank Stumpf  
1. Bürgermeister

(1. Bürgermeister Frank Stumpf)



### ÜBERSICHT



### PROJEKT

1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohn- und Geschäftshaus entlang der Hauptstraße in Naila" als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße" - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

### AUFTRAGGEBER

Stadt Naila  
Marktplatz 12  
95119 Naila

### PLANNAMME

#### Beschlussfassung

### PLANDATEN

Projektnummer	0157	Erstelldatum	03.04.2023
Leistungsphase	03	Maßstab	1 : 500
Verfasser	RS-Mü	Index	-

### PLANUNG