



ZEICHENERKLÄRUNG:

A.) FÜR FESTSETZUNGEN:

Nutzungsabkürzungen:	
Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftszahl
Bauweise	Traufhöhe (max.)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- GE Gewerbegebiet gem. Paragr. 8 BauNVO
- GE(e) Gewerbegebiet eingeschränkt gem. Paragr. 8 BauNVO
- GI(e) Industriegebiet eingeschränkt gem. Paragr. 9 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Grundflächenzahl
 z.B. 0,8
 Geschäftszahl
 I
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Satteldach
- Traufhöhe maximal (z.B. 10 m)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung erfolgt, wenn sie mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Abgrenzung einer Grünfläche zusammenfällt).

VERKEHRSLINIEN:

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbegleitgrün
- Fuß- und Radweg
- Bereich für Einfahrt
- Sichtdreieck
- Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN:

- private Grünfläche
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Übungsfläche für Hundeverein"
- Fläche für die Forstwirtschaft

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- Pflanzgebiet
- Biotopefläche lt. omtl. Kartierung

B.) FÜR HINWEISE:

- Flurstücknummern
- ursprüngliche Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhenlinien über NN.
- Oberirdische Stromleitung (20KV) mit Schutzstreifen, die damit verbundene Baubeschränkung ist als Anlage I der Begründung zum Bebauungsplan beigeheftet.
- Gasfernleitung mit Schutzstreifen (5m beidseits der Leitung), die damit verbundenen Einschränkungen sind als Anlage II der Begründung zum Bebauungsplan beigeheftet.
- Abwasserleitung mit Kennzeichnung des Vorzeichenstrahls (5m beidseits der Leitung), Leitungsrecht
- Regenüberlauf (für Abwasserkanal)
- Hochwasserrückhaltebecken geplant
- Aufschüttung (ehem. Schuttthalde)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind gem. Paragr. 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. (Siehe auch unter "Weitere Hinweise" im Textteil sowie in der Begründung zum Bebauungsplan.)
- Wasserfläche
- Öffentlicher Feld- und Waldweg

KARTENGRUNDLAGE:

Katasterkarten M: 1:1000 des Vermessungsamtes Wunsiedel.
 Ohne geodätische Einmessungen!
 Die Höhenangaben in der Bebauungsplanunterlage beruhen auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000.
 Grundlage der Höhenlinienkarte ist die Geländeaufnahme aus dem Jahr 1919!
 Sie können daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Gelände-Verhältnisse sein.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1999
- die Bayer. Bauordnung (BayBO) 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997
- das Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 10.10.1982, zuletzt geändert am 26.07.1997

WEITERE FESTSETZUNGEN:

1.) Art der baulichen Nutzung:

- Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- Gewerbegebiet (GE) nach Paragr. 8 BauNVO
 Ausgeschlossen werden Tankstellen.
 - Gewerbegebiet eingeschränkt (GE(e)) gem. Paragr. 8 BauNVO
 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immisionswirksamen lärmbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens 22 dB(A)/qm Grundfläche während der Nachtzeit und 37 dB(A)/qm Grundfläche am Tage.
 Ausgeschlossen werden Tankstellen (Paragr. 8 Abs.2 Punkt 3 BauNVO).
 - Industriegebiet eingeschränkt (GI(e)) gem. Paragr. 9 BauNVO
 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immisionswirksamen lärmbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens 32 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts.
 Ausgeschlossen werden Tankstellen (Paragr. 9 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO).
- Auf den drei Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1868/2, 1868/3 und 1868/4 ist lediglich eine Nutzung nach Paragr. 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten nach Paragr. 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschäftszahl (GFZ):
- 2,1 im GE und GI(e) GFZ 0,8, GFZ 2,4
 - 2,2 im GE(e) GFZ 0,8, GFZ 1,2
 - 2,3 Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

3.) Anzahl der Vollgeschosse:

- Im GE und GI(e) werden statt der Anzahl von Vollgeschossen max. zulässige Traufhöhen festgesetzt.
- Im GE(e) wird die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.
- Die Traufhöhe wird am höchsten Punkt des ansteigenden natürlichen Geländes gemessen.

4.) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

- Entsprechend der Festsetzung im Plan gilt:
- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Industriegebiet (GI(e)) wird abweichende Bauweise (a) nach Paragr. 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der abweichenden Bauweise eine Gebäudehöhe von über 50 m zulässig.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) wird offene Bauweise nach Paragr. 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Einzelgebäude oder Gebäudegruppen sind mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeanteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5.) Höhenlage der baulichen Anlage:

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf hangseitig höchstens 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Produktionsablauf oder die Betriebstechnik eine andere Höhenlage erfordert. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen hierbei jedoch nicht überschritten werden.
- Dem Bauantrag ist ein nach Niveleum erstellter Geländeschnitt beizufügen.

6.) Garagen und Stellplätze:

- Die notwendigen Abstellplätze sind gem. Art. 52 BayBO zu schaffen. Die Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (z.B. Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezogen noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

7.) Einfriedigungen:

- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Industriegebiet (GI(e)) sind Einfriedigungen bis max. 2m Höhe zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) sind Einfriedigungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

8.) Löschwasserbedarf:

- Die Gewerbebetriebe müssen im Zuge ihrer Baumaßnahmen den Löschwasserbedarf durch private Maßnahmen (Bau von Löschwasserbehältern) sicherstellen.

9.) Sichtdreiecke:

- Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stäpfe, Hecken und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante erreichen.

10.) Grünordnung:

- Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Oberirdische Parkstationen sind mit Bäumen und Sträuchern einzuzüchten und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächenfeststellungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Als Straßenbaum-ergänzende Alleebepflanzung ist Tilia cordata (Winterlinde), Acer pseudoplatanus (Bergahorn) bzw. Fraxinus excelsior (Esche) zu verwenden.
- Für die Anlage von Verkehrsbegleitgrün ist Magergras zu verwenden.
- Die Gewerbegebiete und das eingeschränkte Industriegebiet erhalten in den Randbereichen eine besondere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, die die Anlagen in die Umgebung einbinden, die Leistungsfähigkeit des Naturhautes verbessern und Schutzfunktion (Lärm) erfüllen. Es sollen standortgerecht, d.h. der potentiell natürlichen Vegetation angehörende Pflanzen verwendet werden, wie zum Beispiel:
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Betula verrucosa Birke
 - Corylus avellana Haselnuß
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Fagus sylvatica Buche
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Prunus padus Traubeneiche
 - Prunus oleracea Vogelkirsche
 - Malus sylvestris Holzapfel
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Rosa canina Heckenrose
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa Roter Holunder
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Viburnum opulus Schneeball
 - Salix caprea Salweide
 - Cornus mas Hartriegel
 - Populus tremula Zitterpappel
 - Prunus spinosa Schlehe
- Die Gehölzgruppen sollen sich aus möglichst vielen unterschiedlichen Gehölzen zusammensetzen, damit eine große Vielfalt erreicht wird.
- Die Übergänge zur freien Landschaft sollten mit standortgerechter Bäumen und Sträuchern in mehrreihiger Pflanzung gestaltet werden.

WEITERE HINWEISE:

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind:
 - Für den Bereich der Fl.Nr. 1852, 1881, 1882 der Gmk. Selb wurde hohe Schwermetallkonzentrationen festgestellt.
 1993 wurde ein Gutachten erstellt, aus dem hervorgeht, daß der Bereich nördlich des vorhandenen Teiches, die Teichsedimente sowie das gesamte Erkersreuther-Bachlein und sein Überschwemmungsgebiet belastet sind.
 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergibt sich aus dem Gutachten ein dringender Sanierungsbedarf.
 Zur genauen Gefährdungsabschätzung sowie zur Sanierung sind noch weitere Detailuntersuchungen notwendig.
 Weitere Hinweise siehe in der Begründung zum Bebauungsplan.
 - Der Bereich der Fl.Nr. 1868 der Gmk. Selb, ehemalige Rosenthal-Deponie, wurde bei der Altlastenerhebung im Jahr 1972 erfährt und 1990 als "mögliche Altlastenfläche" benannt.
 Auf dem Grundstück wurden Porzellanabfälle, hausmüllähnlicher Industrie- und Gewerbemüll, Baugrubenmüll und Bauschutt, sowie Industrie- und Gewerbemüll (Sondermüll) abgelagert.
 1991 wurde die Fläche grob abgedeckt und planiert.
 Nach Abschätzung durch das Wasserwirtschaftsamt Bayreuth im Jahr 1993, liegt die Belastung einer Gewässerunternehmung vor. Der Grundstücksigentümer wurde 1994 aufgefordert, ein Gutachten zur Abschätzung des Gefährdungspotentials auf diesem Gebiet erstellen zu lassen. Eine Beeinflussung des Grundwassers konnte durch die 1995 durchgeführte Untersuchung nicht belegt werden.
 Die gekennzeichnete Fläche ist für Hochbauten ungeeignet und wird nur für eine Parkplatznutzung zugelassen.
 Weitere Hinweise siehe in der Begründung zum Bebauungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 30.09.1991 öffentlich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gem Paragr. 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Planungskonzept in der Fassung vom 18.02.1994 hat in der Zeit vom 09.03.1994 bis 16.03.1994 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.1994 wurde mit der Begründung gemäß Paragr. 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.1994 bis 13.06.1994 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.1995 wurde mit der Begründung gemäß Paragr. 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.1995 bis 06.11.1995 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.02.1996 wurde mit Begründung gemäß Paragr. 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.1996 bis 01.07.1996 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.1998 wurde mit Begründung gemäß Paragr. 3, Abs. 2 in Verbindung mit Paragr. 3, Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.11.1998 bis einschl. 18.12.1998 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.1998, ergänzt gem. Beschluß v. 19.10.2000 wurde mit Begründung gemäß Paragr. 3 Abs. 2 in Verbindung mit Paragr. 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis einschl. 17.11.2000 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Selb hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.12.2000 den Bebauungsplan gemäß Paragr. 10, Abs. 1 in der Fassung vom 09.10.1998, ergänzt gemäß Beschluß vom 19.10.2000 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluß wurde gem. Paragr. 10 Abs. 3 BauGB am 21.05.2001 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 und die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 94.3 wurden gem. Paragr. 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

GROSSE KREISSTADT SELB

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 153

für den Bereich zwischen Geh.-Rosenthal-Str. und der Bahnlinie Selb-Plöbberg - Selb-Stadt, sowie dem Erkersreuther Bach.

PLANUNG: STADTBAUAMT SELB - STADTPLANUNG
 DATUM: 09.10.1998 MASSTAB: 1:1000

GEZEICHNET: J. Pätzold
 GEANDERT: ergänzt gemäß Beschlüssen vom 18.10.2000

SG STADTPLANUNG:
 STADTBAUAMT:
 Dipl.-Ing.(FH) Heimit Pesch