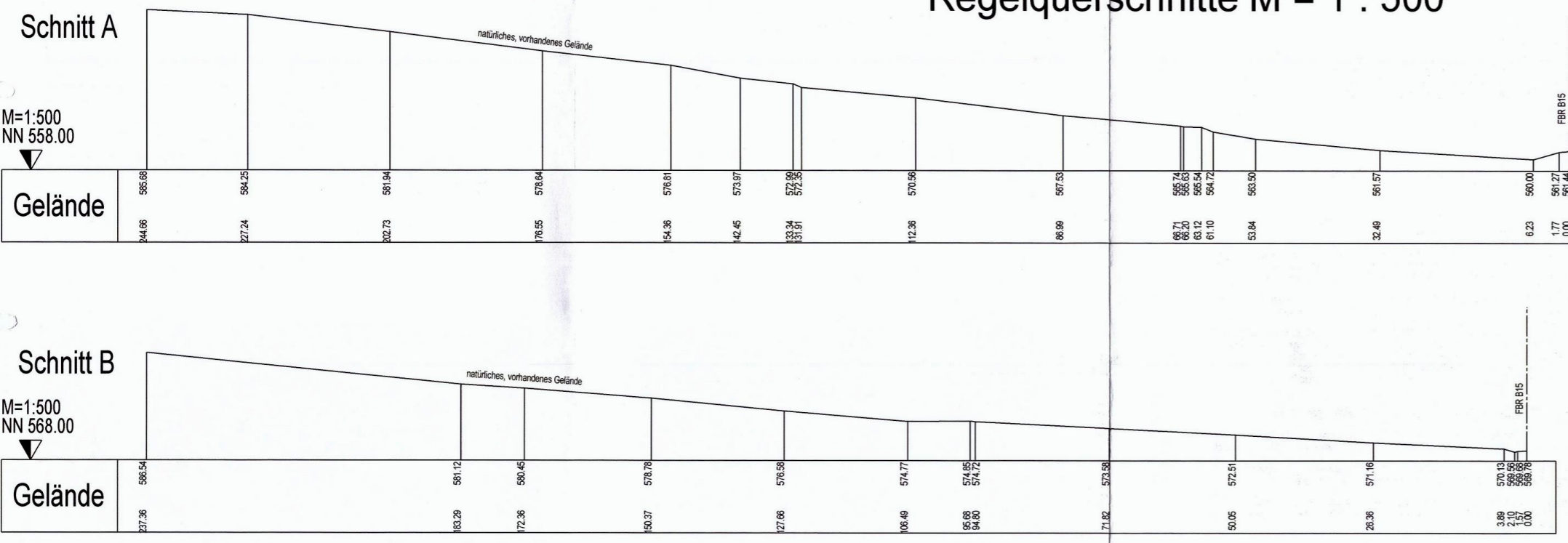


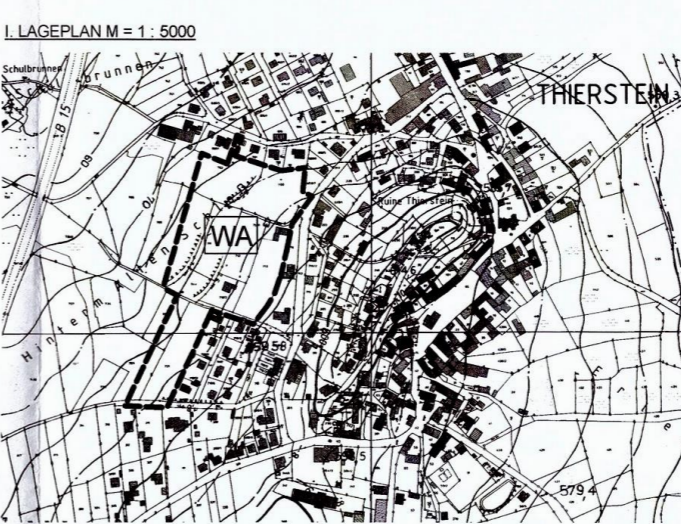
auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
 Ort: Tierstein, Vermessungsamt Wunsiedel, 28.09.2001
 Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Katasterführende Behörde vorbehalten.

Regelquerschnitte M = 1 : 500



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "HINTERM ALTEN SCHLOSS"

Für die Grundstücke Fl.Nr.: 312 Teilfl., 313 Teilfl., 318 Teilfl., 699, 700, 702 Teilfl., 708 Teilfl., 710 Teilfl., 711, 712, 712/1, 712/2, 713, 721, 723, 725 Teilfl., 726 Teilfl., 733/2 Teilfl.



II. ZEICHENERKLÄRUNG
 Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet "Hinterm Alten Schloss", Gemeinde Tierstein

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 Nutzungsschablone
 Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl GRZ Geschosflächenzahl GFZ
 Bauweise Dachneigung max. Wandhöhe
- II** Zahl der Vollgeschosse
 Wh max. Wandhöhe über Gelände in Meter (gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut).
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 offene Bauweise
 nur Einzel- oder Doppelhäuser
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1) und (3) BauNVO)**
 Baugrenze festgesetzt
 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 Fahrbahnfläche
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Sichtschutz vom Wohngebiet zum geplanten Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 Die Auswahlliste der Bäume, Sträucher und Büsche ist zu beachten (siehe Anlage zur Begründung). Im Zuge der Straßenplanung erfolgt die genaue Festsetzung und Gestaltung dieser Fläche.
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurnummern
 Maßzahlen in Meter
 geplante Grundstücksgrenzen
 vorhandene bestehende Bebauung
 Schnittführung für Regelquerschnitt
 Höhengichtlinien
 Bauparzellennummer
 Ga Garagen

- III. RECHTSGRUNDLAGEN**
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) einschließlich der dazu ergangenen Rechtsvorschriften in der derzeit gültigen Fassung.
- IV. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und die max. Wandhöhe. Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen ab OK FFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO wird mit 4,00 m festgesetzt.
- 3. BAUWEISE**
 Offene Bauweise
 Auf allen Grundstücksparzellen sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Nr. 2 BauNVO zugelassen.
- 4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS, EINSCHL. EINFAHRTEN ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Zugelassen sind Nebengebäude und Garagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes in einer dem Hauptgebäude angepaßten färblichen Gestaltung, Dachform und Dacheindeckung, wobei die Dachneigung zwischen 30° und 45° frei gewählt werden kann.
 Bei Errichtung von Nebengebäuden und Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der später anbauende Nachbar mit seinem Bauvorhaben in Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. dem bereits vorhandenen anzuehnen.
 Zusätzlich ist nur 1 Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zulässig (max. 20 m² Nutzfl.) Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sofern bautechnische Erfordernisse dem nicht zwingend entgegenstehen, in wasserdurchlässiger bzw. wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttungen) auszubilden.
- 5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Die ausgewiesene Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
 Die Auswahlliste der Bäume, Sträucher und Büsche ist zu beachten (siehe Anlage zur Begründung). Die genaue Festsetzung und Gestaltung dieser Fläche erfolgt im Zuge der Straßenplanung.
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, privaten Wege und Stellflächen als Grün- oder gärtnerische Flächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

V. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

- 1. ABSTANDSFLÄCHEN**
 Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird angeordnet.
- 2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
 Um die Gebäude in das Gelände zu integrieren, wird die Oberkante des FFB (EG) auf max. 0,30 m über natürlicher Gebäudeoberkante festgelegt. Maßgebend ist der höchste Geländepunkt, der mit einer Gebäudekante zusammentrifft. Für die Parzellen 3 - 7 und 21 - 25 gelten folgende Höhenlagen: die Höhe der jeweiligen Erdgeschoßfußbodenoberkante darf nicht weniger als 30 cm unter der zukünftigen Erschließungsstraßenoberkante liegen. Abragungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis max. 1,00 m sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Der Böschungswinkel darf nicht mehr als 1:2 betragen. Die Planung der Freiflächen muß so erfolgen, daß das Gelände an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenunterschied, oder in weichen Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in das Nachbargelände übergeht.
 Hinweis: Mit dem Bauantrag ist ein Regelquerschnittsplan vorzulegen. Er muß den Geländeschnitt des vorhandenen und des zukünftigen Geländes aufweisen (§ 6 BauVorV).
- 3. DACHFORMEN UND DACHEINDECKUNG**
 Hauptgebäude, Garagen und Carports sind mit Satteldächern (SD) und Krüppelwalmgedächern (KWD) auszubilden. (Dachneigung von 30° - 45°). Für untergeordnete Bauteile (überdachte Terrassen, Wintergärten) wird die Dachform und die Dacheindeckung freigestellt, wobei die Dachneigung des untergeordneten Bauteils max. die Dachneigung des Hauptgebäudes erreichen darf.
 Blech, Wellblech oder ähnlich gestaltete Platten sind als Dacheindeckung unzulässig. Dachüberstände sind am Ortsgang nicht größer als 0,40 m und an der Traufe nicht über 0,60 m auszuführen. Bei Balkonüberdachungen am Ortsgang ist ein Überstand bis zu 1,50 m zulässig. Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben, als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 1/2 der Dachlänge und bis zu einer maximalen Wandhöhe der Gaube nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BauBO (gerechnet von OK Dachhaut bis zum Schnittpunkt der Gaubenwand mit dem Dach) von 1,50 m zulässig. Dachgauben sind erst ab 65° DN zulässig. Der Abstand zwischen Ortsgang und Gaube muß mindestens 2,00 m betragen. Zwerchgiebel sind zulässig. Das Höchstmaß der Seitenwand des Zwerchgiebels darf max. 5/4 der Wandhöhe nach IV. Punkt 2 betragen, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem des Hauptgebäudes liegen muß.
 Die Errichtung von Krüppelwäldern auf Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig. Zulässig Farben für die Dacheindeckung sind rote, braune, graue und schwarze Töne.
- 4. FASSADENGESTALTUNG**
 Die Gebäude sind mit hellen Farben in unaufdringlicher Weise zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farben für die Fassadengestaltung ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist das Gestalten der Fassaden mit Wellblech oder ähnlich gestalteten Platten.
- 5. WERBEANLAGEN**
 Werbeanlagen und -einrichtungen sind unzulässig.
- 6. EINFRIEDIGEN, VORPLATZGESTALTUNG**
 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holz- und kunststoffüberzogene Drahtgeflechtzäune - ohne massiven Sockel - mit max. 1,50 m Höhe zugelassen, die mit einheimischen Hecken (z.B. Weißdorn, Heidekraut) zu hinterpflanzen sind. Als straßenseitige Einfriedigung sind Holzzäune mit einer max. Gesamthöhe von 1,00 m zugelassen. Die Vorgärten sollen vorzugsweise mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.
- VI. MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 Auf der im Plan eingetragenen öffentlichen Grünfläche ist nachstehende Pflanzung als Pflanzgebot durchzuführen, die Pflanzung ist dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertiges Pflanzmaterial zu ersetzen. Die Pflanzqualität ist als Mindestqualität entsprechend der Angabe der Grünordnung zu vollziehen.
- VII. VERFAHRENSVERMERKE**
 Der Gemeinderat der Gemeinde Tierstein hat in der Sitzung vom 16.12.2010 die Änderung des Bebauungsplanes "HINTERM ALTEN SCHLOSS" beschlossen.
 Der Änderungsbeschluss wurde am 07.01.2011 ordentlich bekanntgemacht (Amtsblatt des Landratsamtes Wunsiedel i. F. Nr. 1/2011 vom 07.01.2011)
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2010 hat in der Zeit vom 07.01.2011 bis 11.02.2011 stattgefunden.
 Tierstein, den 16.02.2011
 1. Bürgermeister Herr Heintl
- Im Rahmen der Bürgerbeteiligung liegt die Planung in der Zeit vom 11.03.2011 bis 11.04.2011 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Tierstein in der VG Tierstein, Marktplatz 2, zur Einsichtnahme aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). (Amtsblatt des Landratsamtes Wunsiedel i. F. Nr. 6/2011 vom 03.03.2011). Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird gegeben.
 Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.03.2011 bis 11.04.2011 öffentlich ausgelegt (Amtsblatt des Landratsamtes Wunsiedel i. F. Nr. 5/2011 vom 03.03.2011).
 Tierstein, den 14.04.2011
 1. Bürgermeister Herr Heintl
- Die Gemeinde Tierstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.04.2011 die 2te Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom April 2011 als Sitzung beschlossen. Bekanntmachung der Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB (Amtsblatt des Lrs. Wunsiedel i. F. Nr. 1/2011 vom 21.04.2011). Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 21. Juli 2011
 Tierstein, den 28. Juli 2011
 1. Bürgermeister Herr Heintl

MARKTGEMEINDE TIERSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

M = 1 : 1000

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET "HINTERM ALTEN SCHLOSS"

IN TIERSTEIN

2. ÄNDERUNG

AUFGESTELLT: SEPTEMBER 2000
 GEÄNDERT: APRIL 2002
 GEÄNDERT: DEZEMBER 2010
 GEÄNDERT: FEBRUAR 2011
 GEÄNDERT: APRIL 2011

RAINER DITTRICH DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT
 LARCHENWEG 45 95632 WUNSIEDEL TELEFON: 09232/919980