

**TEIL B - PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Fläche für den Gemeinbedarf
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl **(0,4)** Geschossflächenzahl
- Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- — — —** Baugrenzen **o** offene Bauweise
- FD** Flachdach **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche **—** Strassenbegrenzungslinie
- Denkbare Anordnung der Stellplätze (Keine Festsetzung) **■** Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Gehweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen

Sonstige Planzeichen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Geländehöhen über NormalNull (NN-DHDN 12)
- Nachrichtliche Übernahmen
- Bauverbotszone 40 m der BAB A 93 20 m der St 2179
- Baubeschränkungszone 100 m der BAB A 93 40 m der St 2179
- Ferngasleitung Nr. 2/51 DN 150 Bl. 4 mit Schutzstreifen beiseitig jeweils 4 m
- Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStGr dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben in der Bauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStGr der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Sie bedürfen daher der Zustimmung des jeweiligen Straßenbausträgers.
- Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 und der Anschlussstelle Selb Nord nicht geblendet werden.
- Von der jeweiligen Nutzung im Plangebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 93 und der Anschlussstelle Selb Nord beeinträchtigen können.
- Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A93 und der Anschlussstelle Selb Nord dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
- Die Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- oder Toröffnung einzuzäunen.
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen durch abfließende Niederschlagswasser auftreten. Um Schäden zu vermeiden wird empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
- Bodendenkmäler**
- Meldepflicht von Bodendenkmälern an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/4095-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Selb, Ludwigstr. 6, 95100 Selb
- Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt:
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG gilt: 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.

**TEIL D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“. Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich den zugehörigen Außenspielflächen und den zugehörigen Stellplätzen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Entsprechend der Eintragung im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.
- Abstandsflächen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt Artikel 6 (Abstandsflächen, Abstände) der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
Im SO wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.
- Dachform**  
Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.
- Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz**  
Das Grünland (öffentliche Grünfläche) ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu verbringen. Die erste Mahd darf frühestens ab Mitte Juli erfolgen. Jegliches Düngen der Fläche ist untersagt.  
Der Böschungsbereich entlang der Südgrenze ist mit autochthonen Gehölzen (zwei- bis vierreihige Hecke, Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm, vier Triebe) und vereinzelt mittelgroßen Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm) anzupflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:  
• Prunus avium Vogelkirsche  
• Sorbus aucuparia Vogelbeere  
• Corylus avellana Haselnuss  
• Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
• Rosa canina Hundsröse  
• Sambucus nigra schwarzer Holunder

**Erhaltungsgebot**  
Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch geeignete autochthone Gehölze zu ersetzen.

**Begrünung**  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hierbei sollen heimische Kräuter- und Gräserarten bevorzugt verwendet werden. Bei der Pflege ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Kombination mit PV-Anlagen ist zulässig.

**Mindestpflanzgebot**  
Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthone Baum / Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Versiegelung des Grundstücks, Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers**  
Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen, insbesondere auch Stellplätze, sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

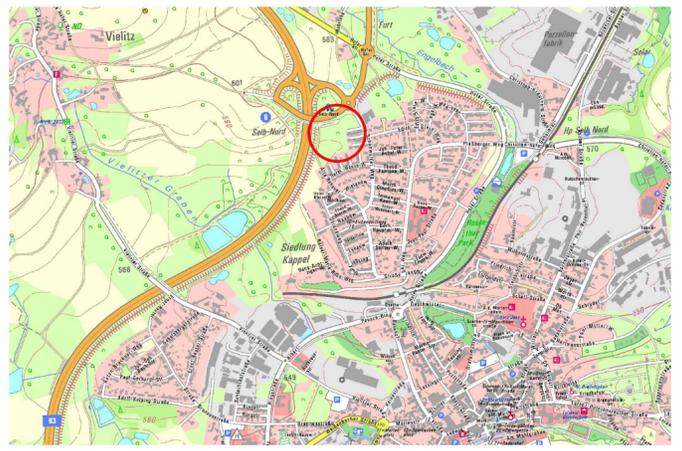
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dort wo dies nicht möglich ist, ist die Sammlung der Niederschläge in Zisternen und eine anschließende Verwendung zu gärtnerischen Zwecken anzustreben.

**Sonstige Festsetzungen zum Artenschutz**  
Bei der Außenbeleuchtung sind nachfalterfreundliche Lampentypen zu verwenden. Der Beleuchtungskörper ist so abzuschirmen, dass keine Reusenwirkung besteht.

**Abwasserentsorgung**  
Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets muss im Trennsystem erfolgen. Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals im Schönwalder Weg sind Niederschlagswasser zurückzuhalten und nur dosiert in den Kanal einzuleiten. Die Einleitmengen sind mit den Abwasserbetrieben Selb abzustimmen!

**Immissionsschutz**  
An den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Bundesautobahn und Staatsstraße) sind durch Verkehrslärm Beurteilungspegel zu erwarten, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Aus schallschutztechnischer Sicht ist daher der Gebäudegrundriss so zu planen, dass an den hauptbetroffenen Fassaden bevorzugt Treppenhäuser, Flure, Bäder/WC, etc. vorgesehen werden.  
Für schutzbedürftige Räume, an denen Überschreitungen auch bei optimierter Grundrissanordnung nicht vermieden werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

**Hinweis:**  
Durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 219 wird ein Teilbereich des seit 25.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 „Kappel“ sowie ein Teilbereich der seit dem 22.03.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanänderung für den Bereich „Kappel-Nord“ überplant.



**TEIL E - VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung am 20.12.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Planungskonzept in der Fassung vom 10.11.2023 hat in der Zeit vom 17.01.2024 bis 19.02.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Planungskonzept in der Fassung vom 10.11.2023 hat in der Zeit vom 16.01.2024 bis 19.02.2024 stattgefunden.
- Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung, Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschl. ... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Stadt Selb, den .....
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

**STADT SELB**  
- Große Kreisstadt -

Ludwigstraße 6  
95100 Selb  
Tel. 09287 / 883-0

**Entwurf zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219**  
für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179, dem Schönwalder Weg und der bestehenden Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel

Planung und Entwurf:  
STADTBAUAMT SELB - STADTPLANUNG  
Datum: 13.03.2024 Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitung: Markus Fischer SG STADTPLANUNG:  
Geändert: Stadtbauamt: Werner Siller - Stadtplaner