



TEIL B - PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 und § 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Beherbergungsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

z. B. 0,4	Grundflächenzahl	z. B. 1,2	Geschossflächenzahl
OK max	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß		

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

	Baugrenzen		
o	offene Bauweise	a	abweichende Bauweise
FD	Flachdach	IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	P	Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Parkplatz
	Strassenbegrenzungslinie	—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen öffentlich
--	------------------------

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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltungsgebot von Einzelbäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

B	Bodendenkmal D-4-5838-0030
---	----------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Geländehöhen über NormalNull (NN-DHDN 12)
	Historische Felsenkeller (nachrichtliche Übernahme) Darstellung der ungefähren Lage, weitere Keller im Umfeld möglich
D	Baudenkmal D-4-79-152-11

Nachrichtliche Hinweise – Bodendenkmäler:

Aufgrund des im westlichen Planbereichs kartierten Bodendenkmals ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art 7 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Selb, Ludwigstr. 6, 95100 Selb) oder über das Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/4095-0) zu beantragen.
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.

Nachrichtliche Hinweise – Wasserwirtschaftsamt Hof:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

TEIL D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Arzt Häuser, Bürogebäude sowie Wohnnutzungen und Wohngebäude. Die Anzahl der Hotelbetten wird auf maximal 200 und die Anzahl der Zimmer auf maximal 120 begrenzt. Dem Sondergebiet wird eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets (DIN 18005 Teil 1: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zugestanden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausgeschlossen werden folgende nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. 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 (Höchstmaß) wie folgt festgesetzt:

IV maximal vier Vollgeschosse
Im WA ist das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen.

Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Ok max) festgesetzt. Diese beträgt maximal 17,50 m. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der neu zu errichtenden Erschließungsstraße (Oberkante Straße), gemessen im Bereich des Anschlusses (neue Grundstücksgrenze) an den bestehenden Rosenthaltheater-Parkplatz in Straßenmitte.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im SO wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 der BauNVO festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.

Im WA wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.

4. Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform ist das Flachdach.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Der Versiegelungsgrad auf privaten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen, insbesondere auch Stellplätze, sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter-rasen 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.

Größere Wand- und Mauerflächen sind möglichst zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Hierbei sollen heimische Kräuter- und Grassamen bevorzugt verwendet werden. Bei der Pflege ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Fortsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen:

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner Baum / Strauch auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume entlang der Hohenberger Straße sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch autochthone Gehölze zu ersetzen.

Die bereits bisher im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt weitgehend erhalten und wird entlang der gesamten ostwärtigen Begrenzung des Plangebiets ausgedehnt und als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Sie ist mit autochthonen Laubholzgehölzen als Einzel- oder Gruppenpflanzungen zu gestalten und zur freien Landschaft hin mit Heckenstrukturen einzugrünen.

6. Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind Nachtfalterfreundliche Lampentypen zu verwenden. Der Beleuchtungskörper ist so abzuschirmen, dass keine Reusenwirkung besteht.

7. Felsenkeller

Die Felsenkeller im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Felsenkeller unter bewirtschafteten Flächen sind potentiell durch Überfahren von schweren Fahrzeugen in ihrem Bestand (Einsturzgefahr) gefährdet. Aus diesem Grund sind die Flächen oberhalb der Felsenkeller durch Holzzäune mit einer Höhe von mind. 1,50 m vor Befahren durch Baufahrzeuge während der Bauphase zu sichern. Die Schutzzäune sind vor Baubeginn zu errichten und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten. Die Festlegung der Zaunstrecke ist vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

TEIL E - VERFAHRENSVERMERKE

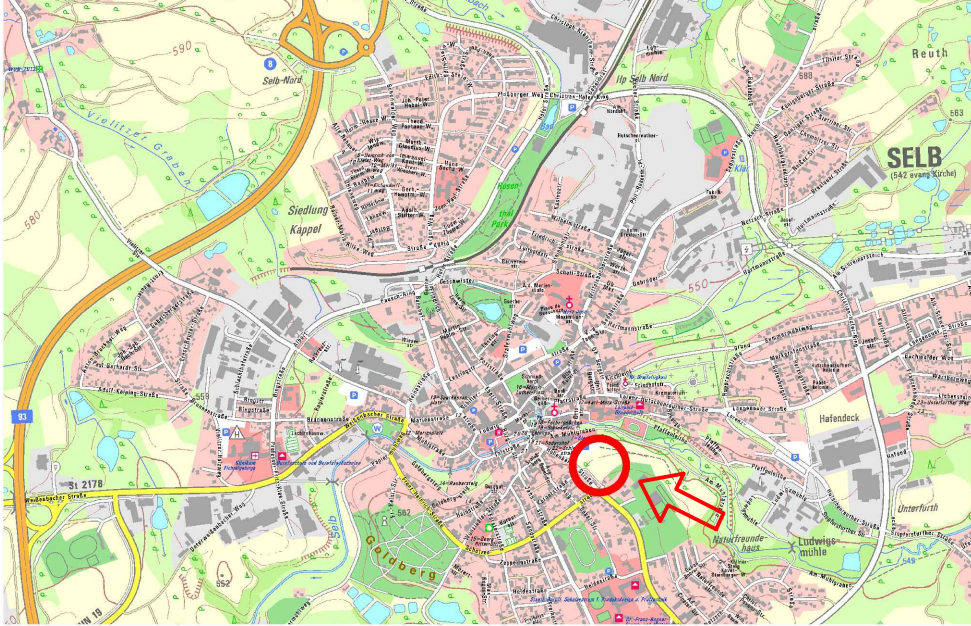
- Der Stadtrat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 die Einleitung des Verfahrens zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Planungskonzept in der Fassung vom 26.10.2022 hat in der Zeit vom 27.01.2023 bis 28.02.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Planungskonzept in der Fassung vom 26.10.2022 hat in der Zeit vom 25.01.2023 bis 28.02.2023 stattgefunden.
- Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplan-änderung gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Stadt Selb, den

Pöttsch
Oberbürgermeister

Pöttsch
Oberbürgermeister

Pöttsch
Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Hinweis: Durch diese Änderung wird der seit 01.10.2021 rechtskräftige „Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 162 für das Sondergebiet "Hotel" am Zeidlersberg“ vollständig überplant.

STADT SELB - Große Kreisstadt -

Ludwigstraße 6
95100 Selb
Tel. 09287 / 883-0



Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 162

für das Sondergebiet "Hotel" am Zeidlersberg -
künftig Sondergebiet "Beherbergungsbetriebe" am Zeidlersberg

Planung und Entwurf:

STADTBAUAMT SELB - STADTPLANUNG

Datum: 11.04.2023 Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitung: Jörg Patzig SG STADTPLANUNG:

Geändert: STADTBAUAMT:

Werner Siller - Stadtplanner