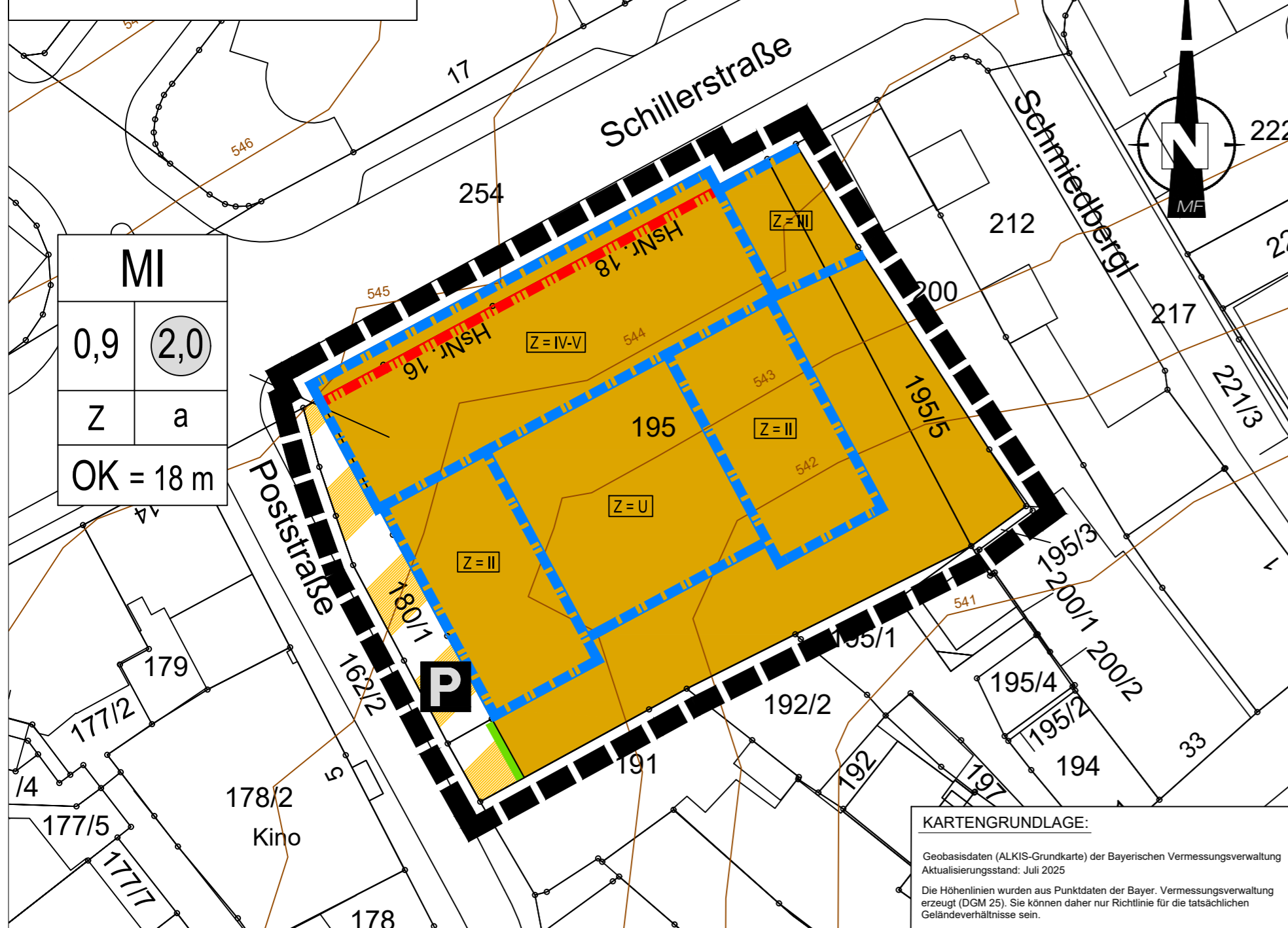


## TEIL A - PLANZEICHNUNG



MI	
0,9	2,0
Z	a
OK = 18 m	

**KARTENGRUNDLAGE:**  
 Geobasisdaten (ALKIS-Grundkarte) der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
 Aktualisierungsstand: Juli 2025  
 Die Höhenlinien wurden aus Punktdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung  
 erzeugt (DGM 25). Sie können daher nur Richtlinie für die tatsächlichen  
 Geländeverhältnisse sein.

## TEIL B - PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung  
**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
 0,9 Grundflächenzahl (GRZ)  
 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 Z Zahl der Vollgeschosse  
 [gemäß den jeweiligen Angaben in der Planzeichnung]  
 z.B. II Höchstens zwei Vollgeschosse  
 IV - V Mindestens vier, höchstens fünf Vollgeschosse  
 OK maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
**a** Baulinie Erdgeschoss  
 abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Öffentliche Parkfläche

## TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

541 Geländehöhen über NormalNull (NN-DHDN 12)

## TEIL D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe der baulichen Anlage (OK)	

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Für das Plangebiet wird das Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden Gartenbau-betriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten aller Art.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die jeweils im Zeichenteil angegebene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal oder zwingend zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (OK) als Höchstmaß. Bei der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage wird als Gelände-bezugspunkt die Schillerstraße (in Mitte der geplanten Bebauung) angenommen [OK der Attika bei Flachdächern].

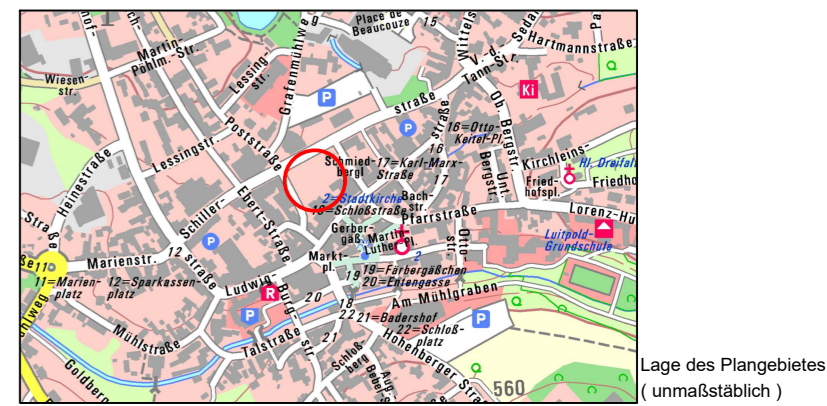
**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
 Es wird die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO und die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Maßgebend sind jeweils die Eintragungen in der Nutzungsschablone bzw. in der Planzeichnung. Bei der abweichenden Bauweise sollen die Gebäude vorzugsweise in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Abwei-chend hiervon können diese jedoch auch um mindestens den erforderlichen Brandschutz-abstand gemäß Artikel 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von der seitlichen Grundstücksgrenze ab-gerückt werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO brauchen dabei nicht eingehalten werden, soweit die ausreichende Belichtung und Belüftung im Sinne des Artikel 6 Abs. 5 BayBO nicht beeinträchtigt werden.

**4. Garagen und Stellplätze**  
 Entlang der Schillerstraße sind Kleingaragen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht dagegensprechen. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Die Stauraumtiefe für Garagen beträgt 5 m.

**5. Nebenanlagen**  
 Unabhängig vom Nutzungszweck sind Nebenanlagen in Form eines Containers unzulässig.

**6. Äußere Gestaltung**  
 Grelle, schreiende Farbtöne sind an den Hausfassaden unzulässig.

**7. Freiflächengestaltung**  
 Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Befestigte Flächen sind, wo es möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten.



## TEIL E - VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung am ..... die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Offenlegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13 Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt und gebeten, bis spätestens ..... Stellung zur Planung zu nehmen.
- Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die vereinfachte Bebauungsplanänderung gem. §10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
 Stadt Selb, den .....
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Pötzsch  
 Oberbürgermeister  
 Pötzsch  
 Oberbürgermeister  
 Pötzsch  
 Oberbürgermeister

**STADT SELB**  
 - Große Kreisstadt -  
 Ludwigstraße 6  
 95100 Selb  
 Tel. 09287 / 883-0

Entwurf  
 zur vereinfachten Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 170 und des  
 Bebauungsplanes "Nordtangente Abschnitt Ost"  
 für das Gebiet an der Schiller- und Poststraße

Planung und Entwurf:  
 STADTBAUAMT SELB - STADTPLANUNG  
 Datum: 08.12.2025 Maßstab: 1 : 500  
 Bearbeitung: Markus Fischer SG STADTPLANUNG:  
 Geändert: STADTBAUAMT: Angela Silbermann - Stadtplanung  
 Daniel Rückdeschel - Bauamtsleiter