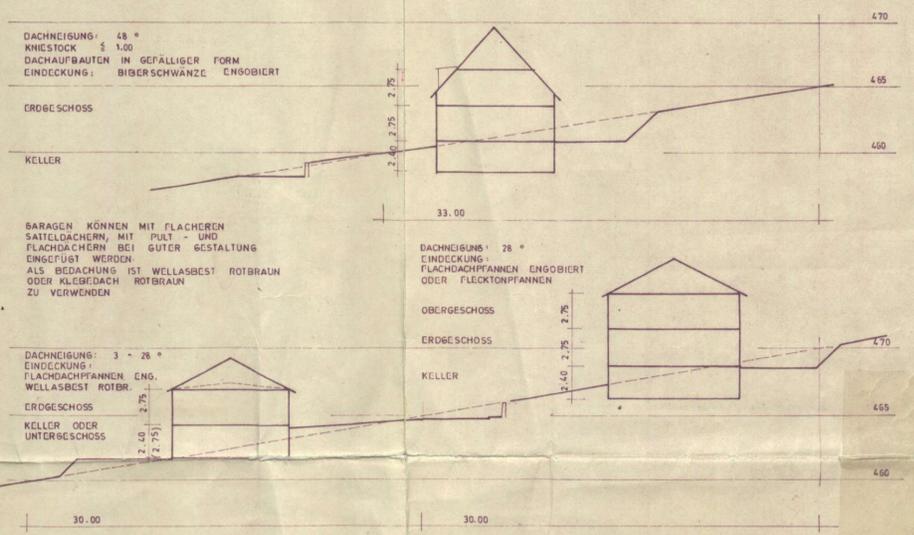


199-20
 korrig. Änderung
 199-20/1

**BEBAUUNGSPLAN NR 1 Ortsteil
 WAIZENREUTH LANDKR. BAYREUTH
 GEMEINDE FISCHBACH M 1 : 1000
 Weidenberg**

RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 BBAUG. ZU § 9, ABS. 2. BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 10 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 11 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 12 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 13 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 14 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 15 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 16 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 17 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 18 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 19 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 20 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 21 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 22 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 23 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 24 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 25 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 26 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 27 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 28 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 29 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 30 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 31 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 32 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 33 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 34 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 35 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 36 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 37 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 38 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 39 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 40 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 41 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 42 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 43 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 44 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 45 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 46 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 47 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 48 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 49 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 50 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 51 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 52 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 53 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 54 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 55 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 56 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 57 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 58 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 59 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 60 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 61 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 62 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 63 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 64 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 65 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 66 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 67 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 68 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 69 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 70 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 71 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 72 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 73 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 74 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 75 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 76 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 77 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 78 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 79 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 80 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 81 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 82 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 83 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 84 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 85 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 86 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 87 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 88 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 89 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 90 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 91 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 92 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 93 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 94 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 95 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 96 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 97 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 98 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 99 BBAUG. VO VOM 22.5.1961
 § 100 BBAUG. VO VOM 22.5.1961



**I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES
 BAULEITPLANES :**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN PLANBEREICHES
- NICHT BEBAUBARE ABSTANDSFLÄCHE ZUR STAATSTRASSE NR 2177 BREITE = 20 METER
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, GEPLANTE WOHNBEDECKUNG MIT FESTSETZUNG DER GESCHOSSZAHL UND DER FIRSTRICHTUNG, ANBAU- UND ERWEITERUNGS- BÜCH- KELTEN INNERHALB DER GABEGRENZEN
- KRAFTFAHRZEUGEINSTELLRÄUME
- ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS
- ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- ERDGESCHOSS WOBEI DAS UNTERGESCHOSS TALSSEITIG FÜR WOHNZWECKE GENUTZT WIRD
- PRIVATE FREIFLÄCHEN
- PRIVATE NUTZ- ABSTELLPLATZE VOR DEN BAR- KÄSEN DIESE DÜRFEN NICHT ABGEZAUNT WERDEN
- STAATSTRASSE NR 2177 VON WEIDENBERG NACH KEMNATH
- DURCH DEN NEUBAU AUFZUBEHENDEN ALTE KREISSTRASSE
- BESTEHENDE GEMEINDEWEGE
- NEU ZU SCHAFFENDE GEMEINDESTRASSE
- PRIVATER WOHNWEG
- NEBENGEBAUDE
- BAUGRENZEN
- STRASSENBEREICHENSGRENZEN
- DAS BAUGEBIET IST ALS "ALLGEMEINES WOHN- GEBIET" - WA - FESTGESETZT § 4 BAUNVO - GRZ 0,4 GRZ 0,7
- ZULASSIG SIND WOHNGEBAUDE, WEITERHIN ODER VORBEREITUNG DIENSTLADEN, GASTSTÄTTEN USW. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN: NICHTSTÖRENDE HANDWERKS- UND GEBÄUDE, KLEINBETRIEBE, STÄLLE FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG ALS ZUBEHÖR ZU KLEINWIRTSCHAFTEN, STELLPLATZE UND GARAGEN SIND NUR FÜR DEN DURCH DIE ZULÄSSIGE NUTZUNG VERURSACHTEN BEDARF ZULÄSSIG.
- UNTERSCHORDNETE NEBENANLAGEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN SIE DEM NUTZUNGSZWECK DER IN DEM ALLGEMEINEN WOHNBEIET BELIEGENEN GRUNDSTÜCKE SELBST DIENEN UND IHRER BEIART NICHT WIDERSPRECHEN.
- ENTWICKLUNGEN: STRASSENSEITIG JÄGERZAUN MIT ODER OHNE SOCKEL BIS MAX. 1,60 M HOCH EINSCHL. SOCKEL BZW. STÜTZMAUER, ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN MASCHENDRAHT MIT BETONSÄULEN ODER EINBETONIERTE STAHLROHRE ODER 1. EISEN 1,10 M HOCH MIT UNBESCHNITTENEN HECKEN ALS VOGEL- U. SICHTSCHUTZ HINTERPFLANZT.

II. HINWEISE :

- VORHANDENE WOHNGEBAUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESICHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- GEPLANTE GEMEINDL. KANALISATION
- BESTEHENDE OBERFLÄCHENKANALISATION
- MÖGLICHER ZUSAMMENSCHLUSS DER BEIDEN KANALSYSTEME
- BESTEHENDE TRINKWASSERLEITUNG
- GEPLANTE TRINKWASSERLEITUNG
- HOHNENSCHICHTLINIE
- UNBESCHNITTENE HECKE ALS SICHTSCHUTZ
- SICHTDREIECK 15,90m

AUFGESTELLT: WEIDENBERG 15.7.1968, ergänzt am 18.6.1970

ALBERT JOBST ARCHITEKT
 8581 WEIDENBERG, LINDENSTR. 132a TEL. 09278/383

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR 1 WAIZENREUTH	ZEICHNUNG 1
BAUTEIL: GEMEINDE FISCHBACH	GEZ. 15.7.68 GEPR. <i>Jobst</i>
MASSTAB: 1 : 1000	GEAND.

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. Paragr. 2 Abs. 6 BBAUG. vom 24.11.1969 bis 24.12.1969 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgestellt.
 Weidenberg, den 30.12.1969
 (1. Bürgermeister)

2. Der Markt Weidenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.6.1970 den Bebauungsplan gem. Paragr. 10 BBAUG. als Satzung beschlossen.
 Weidenberg, den 16.6.1970
 (1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 7.7.1970, Nr. 610/21 - III/3 gemäß Paragr. 11 BBAUG. (i.V. mit Paragr. 2 der VO vom 23.10.1968 - GVBl. S. 327, i.d.F. der VO vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.
 Weidenberg, den 27.7.1970
 (1. Bürgermeister)

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 13.8.1970 bis 14.9.1970 in der Gemeindekanzlei Weidenberg gem. Paragr. 12 Satz 1 BBAUG. öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 15.8.1970 ortsbüchlich durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach Paragr. 12 Satz 3 BBAUG. rechtsverbindlich.
 Weidenberg, den 16.9.1970
 (1. Bürgermeister)

Betr. **Bebauungsplan Nr. 1**
Waizenreuth, Gem. Fischbach
 Landkreis Bayreuth

Begründung des Bebauungsplanes
gem. Parag. 9, Abs 6 BBauG.

Das lt. Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet liegt am Nordwestrand der Ortschaft Waizenreuth, entlang der Staatsstraße Nr. 2177 Weidenberg - Kemnath.

Die alte aufgelassene Kreisstraße Nr. 4 wird z.T. als Erschließungsstraße herangezogen. Der Anschluß der Erschließungsstraße an die Staatsstraße Nr. 2177 erfolgt an den Stellen, wo bisher schon Anschlüsse bestanden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße Nr. 2177 wird nicht beeinträchtigt. Die Baugrundstücke fallen nach Nordwesten hin ab und schließen sich lückenlos an die bestehende Bebauung der Ortschaft an. Es besteht herrliche Aussicht ins Steinachtal und zum Ochsenkopf.

Mit der geplanten Bebauung will die Gemeinde Fischbach der anhaltenden Nachfrage nach Bauland, in oder an der Ortschaft Waizenreuth, gerecht werden und die Bebauungstätigkeit koordinieren.

Das ausgewiesene Bauland erstreckt sich talwärts gegen Rosenhammer - Weidenberg hin und liegt günstig für eine späteres Zusammenwachsen, der Ortschaft Waizenreuth mit Rosenhammer und Weidenberg, eventl. mit einer industriellen Bebauung an der gleichen Seite der Staatsstraße 2177 zwischen dem ausgewiesenen Baugebiet und dem Ortsteil Rosenhammer von Weidenberg was für die bereits vorbereitete Eingemeindung der gesamten Gemeinde Fischbach nach Weidenberg wünschenswert erscheint.

Die Entfernung des ausgewiesenen Baugebiets zum Bahnhof Weidenberg beträgt ca. 2 km.

Es stehen bereits eine Anzahl von Bauwilligen fest, die z.T. ihren Arbeitsplatz in Weidenberg oder Bayreuth haben.

Sie wünschen sich ein kleines ländliches Anwesen als Eigenheim oder als sog. landwirtschaftliche Nebenerwerbstelle.

Die Abwasserbeseitigung ist über einen Sammelkanal nach Rosenhammer - Weidenberg vorgesehen. Dort sollen die Abwässer zentral geklärt werden. Entsprechende vorbereitende Gespräche und Verhandlungen haben bereits stattgefunden. Auch könnte die bisherige Kanalisation der bestehenden Bebauung mit angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Frischwasser ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage der Ortschaft Waizenreuth gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet ist je nach Bedarf nach Südosten hin erweiterungsfähig, da der Zufahrtsweg zum Aussiedlungshof Konrad Lochmüller, ohne großen Aufwand, als Erschließungsstraße ausgebaut werden kann.

Somit ergäbe sich ein recht abgerundetes Neubaugebiet.

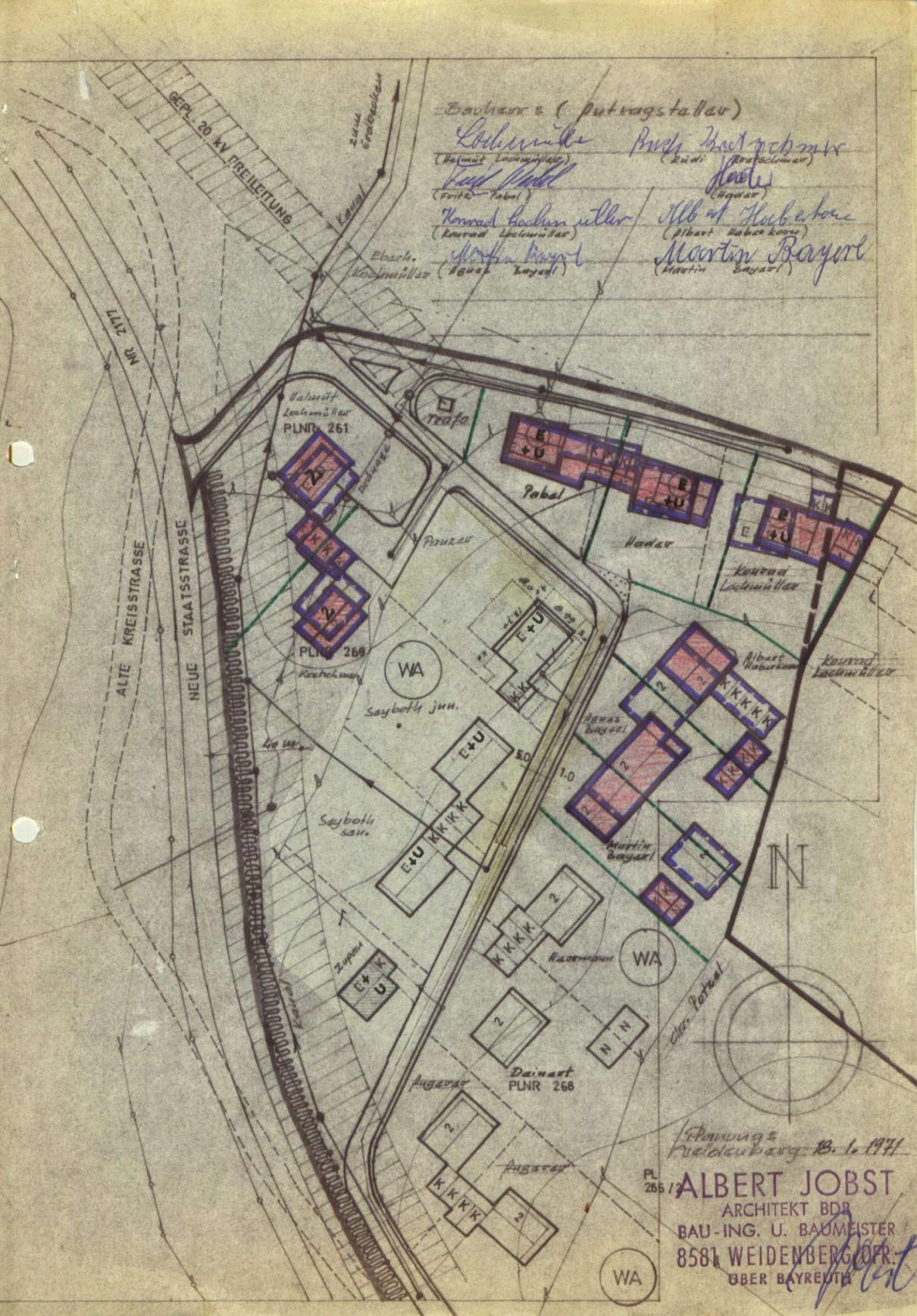
Somit sind die Voraussetzungen für eine geordnete Ansiedlung und Erschließung gegeben.

Die zuständigen Behörden und Dienststellen werden ersucht, die ausgewiesene Bebauung gutzuheißen.

Fischbach - Weizenreuth, den 15.7.1968

..... *A. Weist*
(Architekt)

..... *W. Weist*
(1. Bürgermeister)



Bauherrn (Ausschuss)
 Lehmüller (Helmut Lehmüller)
 Fritz Pabel (Fritz Pabel)
 Konrad Lochmüller (Konrad Lochmüller)
 Elsch. Kochmüller (Egus Kochmüller)
 Pabel (Fritz Pabel)
 Kratschmer (Züdi Kratschmer)
 Hader (Hader)
 Albert Haberkorn (Albert Haberkorn)
 Martin Bayerl (Martin Bayerl)

vereinf. Änd.
 1971-20/1

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG.
 des Bebauungsplanes Nr. 1
 Weidenreuth
 [westlich der Ortschaft Weidenreuth]
 GdM. Weidenburg

M. 1:1000

Baugrenzen:

——— neu festzusetzen
 - - - - - unverändert bestehend
 - - - - - aufzuheben

Geltungsbereich:

——— abgrenzung des Baugebietes
 - - - - - aufzuheben

Ausdrückliche Zustimmung der beteiligten Nachbarn durch eigenhändige Unterschrift:

Lochmüller (Helmut Lehmüller)	Pabel Kratschmer (Züdi Kratschmer)	Fritz Pabel (Fritz Pabel)
Hader (Hader)	Konrad Lochmüller (Konrad Lochmüller)	Albert Haberkorn (Albert Haberkorn)
Elsch. in Bayerl (Egus Bayerl)	Martin Bayerl (Martin Bayerl)	Georg Janser (Janser)
J. V. Pabelschmitt (Seyboth jun.)	Pabelschmitt (Seyboth sen.)	H. D. Zupan (Zupan)
Bartholomäus Lochmüller (Bartholomäus Lochmüller)	Patzel (Chr. Patzel)	J. V. Erwin Walle (Erwin Walle)

Planung
 Weidenburg B. 10.10.1971
ALBERT JOBST
 ARCHITEKT BDR
 BAU-ING. U. BAUMEISTER
 8581 WEIDENBURG
 OBER BAYREUTH

Landratsamt, Bauabteilung, z. Hol. Herr Fiebig
 Landratsamt Bayreuth
 - 7. OKT. 1971
 Markt Weidenberg
 1. Bürgermeister
 Weidenberg, 19. April 1971
 ANR. 2

BEKANNTMACHUNG

Betreff: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Weidenreuth

- Der Marktgemeinderat Weidenberg hat mit Beschluß vom 25.1.1971 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Weidenreuth, beschlossen.
- Der Änderungsplan liegt vom 19.4.1971 bis 24.5.1971 im Rathaus Weidenberg, Zimmer 4, zur Einsicht während der allgemeinen Geschäftsstunden auf.
- Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 19.4.1971, rechtsverbindlich.

gez. Fleischmann
 1. Bürgermeister

An den Amtstafeln angeschlagen am: 19.4.1971
 abgenommen am:

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 Weizenbühl

[westlich der Ortschaft Weizenbühl]
Gm. Weidenberg
M. 1:1000

- Rechtsgrundlagen:**
- §§ 9 u. 10 B.BauG. vom 23.6.1960 (BGBI. I, S. 347)
 - Zu § 9 Abs. 1 B.BauG.: VO vom 22.6.1961 (GVBl. I, S. 161)
 - § 7 u. a. BauNVO vom 26.6.1961 (BGBI. I, S. 439)
 - Art. 7 Abs. 1 u. Art. 104 Abs. 4 BayEG vom 1.8.1961 (GVBl. I, S. 250)
 - Planzeichnungsverordnung vom 19.1.1965 (BGBI. I, S. 27)

Verbindliche Festsetzungen des Bauleitplanes:

„Allgemeines Wohngebiet“ H. & 4 BauNVO zulässig sind Wohngebäude, welche für die Versorgung der eigenen Bedarfsgemeinschaft bestimmt sind. Planungsziele können nicht betriebl. gewerbliche Betriebe zugelassen werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge u. Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßengrenzungslinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche neu anzubauen noch nicht im Raumwidrigkeits
- öffentliche Verkehrsfläche neu anzubauen bereits im Raumwidrigkeits
- überbaute Flächen mit Festsetzung der Geschosshöhe, Aufbau u. Erhaltungsmöglichkeit innerhalb der Baugrenzen
- private Kfz-Abstellplätze vor den Garagen dürfen von der Straße her nicht abgedeckt werden
- Kraftfahrzeugabstellplätze = PKW-Garagen, bzw. Stellplätze für PKW's und Nebengebäude
- Breite der Straßen und Gehwege
- E + U = Erdgeschoss u. Untergeschoss mit 28° geneigtem Dach als Satteldach
- Z = 2. Vollgeschosse mit 28° geneigtem Satteldach
- K = Kraftwagen - Einbauträume mit 28° geneigtem Satteldach und ggf. darüber liegendem Wohnraum 11. obigen Höhenstufen

Sämtliche Bauelemente (auch Nebengebäude) müssen einen Neigungswinkel von gedachter Farbe erhalten. Die Dachdeckung erfolgt durchwegs in angebotenen Ziegeln bzw. Fliesen-Planen.

Untergeordnete Nebennutzungen können zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenschaft nach nicht widersprechen. Einfriedigung: straßenzeits Jägerzäun mit oder ohne Sockel bis max. 1,25 m Höhe, Höhe im Innenhof. Stützen aus Eisenbeton oder Stahlrohr- oder T-Eisen-Stützen. Die Zäune sind mit Stützpfeilern anzusetzen, einzelne Baum- bzw. Strauchgruppen sind innerhalb der privaten Grundflächen anzulagen. Die Hinterplanung des straßenzeitigen Jägerzäuns muß von diesem weg 2,00 m abgedeckt werden, um durch Nebennutzungen die Straßensicht nicht zu verengen.

Hinweise:

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstückswertaufteilung
- bestehende gemeindliche Kanalsanierungen
- geplante gemeindliche Kanalsanierungen
- bestehende gemeindliche Wasserleitungen
- geplante gemeindliche Wasserleitungen
- Höhenrichtlinien über NN
- Flurstücknummern
- unbearbeitete Fläche als Sichtschutz
- nicht bearbeitete Abstandsstreifen zur Staatsstraße Nr. 2772 hin, Breite 40,00 m ab Fahrbahnkante
- Fahrbahn der Staatsstraße Nr. 2772 von Weidenberg nach Tumbachertal-Kemath
- alte aufgelassene Kreisstraße
- Drainage
- N = Nebengebäude
- früherer Fußsteig - inzwischen aufgelassen - wird nicht mehr benutzt?
- ursprünglicher Geltungsbereich

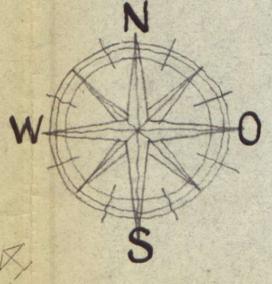
Entwurfsvorfassern:

ALBERT JOBST ARCHITEKT
8581 WEIDENBERG, LINDENSTR. 132a, TEL. 09278/383

PROJEKT: Weizenbühl	ZEICHNUNG NR. 1
BAUTEIL: Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1	GEZ. Aug. 1977
MASSTAB: 1:1000 / 500 / 500	GEPR. Jobst
	GEAND.

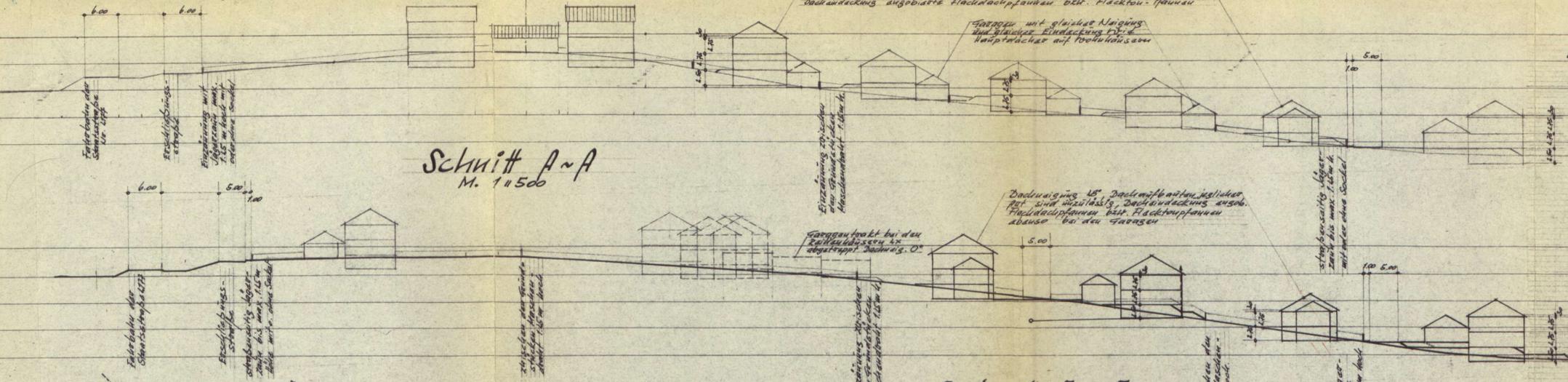
Schnitt A-A
M. 1:1500

Schnitt B-B
M. 1:1500



Lageplan M. 1:1000

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 4, Abs. 1 B.BauG. vom 10.3.1972 bis 13.5.1972 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgestellt.
Weidenberg, den 1.3.1972
1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Markt Weidenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 5.4.1972 den Bebauungsplan gem. § 10 B.BauG. als Satzung beschlossen.
Weidenberg, den 6.4.1972
1. Bürgermeister (Siegel)
- Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 27.4.1972, Nr. 670/72 = M. 13, gem. § 11 B.BauG. (i. V. mit § 2, Abs. 10 vom 23.10.1968 - GVBl. I, S. 327 - i. d. F. der VO vom 15.11.1969 - GVBl. I, S. 370) genehmigt.
Weidenberg, den 3.7.1972
1. Bürgermeister (Siegel)
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15.8.1972 bis 29.6.1972 in der Gemeindekanzlei des Marktes Weidenberg gem. § 11, Satz 1 B.BauG. öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Rücklegung sind am 15.8.1972 durch Bescheid öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 11, Satz 3 B.BauG. rechtsverbindlich.
Weidenberg, den 3.7.1972
1. Bürgermeister (Siegel)



Betr.: Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 Waizenreuth
(Westlich der Ortschaft Waizenreuth)
Gemeinde Weidenberg

Begründung des Bebauungsplanes
gem. Paragr. 9 Abs. 6 BBauG.

Die ausgewiesene Erweiterung trägt zur Ab-rundung des Bauge -
bietes Waizenreuth 1 bei.

Eine 2. Erweiterung ist vorgesehen, damit durch den beiderseitigen
Anbau an die Erschließungsstraße die Erschließungskosten günstiger
gehalten werden können. Diese 2. Erweiterung soll erst nach Be -
darf baulinienmäßig festgesetzt werden.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes soll der anhaltenden Nach-
frage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Waizenreuth Rechnung
getragen werden. Die Baugrundstücke innerhalb des ursprünglichen
Geltungsbereiches sind an Bauinteressenten verkauft soweit die
ursprünglichen Eigentümer abgabebereit waren. Der Eigentümer der
Pl.- Nr. 266 (Erweiterungsgebiet) ist abgabebereit.

Das neu ausgewiesene Baugebiet liegt nördlich der bestehenden
älteren Bebauung der Ortschaft Waizenreuth in Richtung Weiden-
berg.

Die Baugrundstücke fallen nach Nordosten hin ab. Es besteht herr-
liche - Aussicht ins Steinachtal und zum Ochsenkopf.

Die Entfernung des ausgewiesenen Baugebietes zum Bahnhof Weiden-
berg beträgt ca. 2 km.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Gemeindekanal zu einem Erd -
klärbecken gelöst, Anschluß an Zentralkläranlage Weidenberg ist
geplant.

Die Frischwasserversorgung ist durch die zentrale Wasserver -
sorgungsanlage für die Ortschaft Waizenreuth sichergestellt.

Somit sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Er -
schließung des Erweiterungsgebietes erfüllt.

Weidenberg, den 18.8.1971

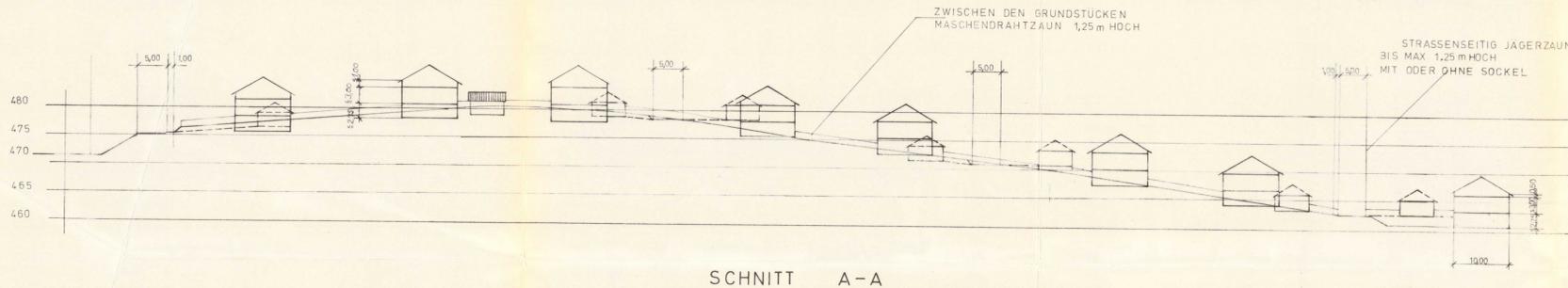
f. Jobst
.....
(Architekt)

W. G. ...
.....
(1. Bürgermeister)

2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAIZENREUTH NR 1 WESTLICH DER ORTSCHAFT WAIZENREUTH
GEMEINDE WEIDENBERG
MASSTAB 1:1000 / 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 BBauG
zu § 9 Abs.2 BBauG.: VO vom 22.6.1961 (GVBl. S.161)
§§ 4, 12, 14, 17, 22, 23, u. a. der BauNuV. vom 26.11.1968 (GVBl. I S.1237 ber. 1969 S.11)
Art. 6,7 Abs.1 u. 107 Abs.4 BayBO vom 1.10.1974 (GVBl. S. 610)



SCHNITT A-A



I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- OFFENE BAUWEISE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSS UND KNIESTOCK BIS MAXIMAL 100m HOHE SATTELDACH DACHNEIGUNG 28°-35°
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN NEU AUSZUBAUEN NOCH NICHT IM GEMEINDEBESITZ
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN NEU AUSZUBAUEN BEREITS IM GEMEINDEBESITZ
- ÜBERBAUTE FLÄCHEN MIT FESTSETZUNG DER GESCHOSSZAHL ANBAUMÖGLICHKEIT U. ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT INNERHALB DER BAUGRENZE
- PRIVATE KFZ-ABSTELLPLÄTZE MIT MIN. 5,00m TIEFE VOR DEN GARAGEN OHNE ABZAUNUNG ZUR STRASSE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (GARTENLAND)
- BREITE DER STRASSEN U. GEHWEGE
- KRAFTWAGEN-EINSTELLRÄUME MIT 28°-35° GENEIGTEM SATTELDACH UND 6GF. DARÜBERLIEGENDEM WOHNRaum AUSNAHMSWEISE KÖNNEN AUCH FERTIGGARAGEN MIT VOLLKOMMEN EBENEM DACH ZUGELASSEN WERDEN
- ERDGESCHOSS UND HANGGESCHOSS MIT 28°-35° DACHNEIGUNG ALS SATTELDACH
- AUFGEHÖBENER GELTUNGSBEREICH
- NEU FESTZUSETZENDE BAUGRENZE
- UNVERÄNDERT BESTEHEN BLEIBENDE BAUGRENZE
- AUFZUBEHENDENDE BAUGRENZE
- AUFZUBEHENDENDE 2-GESCHOSSIGE BEBAUUNG

WEITERE FESTSETZUNGEN

DAS BAULAND IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET LT § 4 BauNuV FESTGESETZT. ZULÄSSIG SIND WOHNGEBAUDE WEITERHIN DIE DER VERSORUNG DIENENDEN LADEN, GASTSTÄTTEN USW. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN NICHTSTÖRENDE HANDWERKSBEREITBE UND NICHTSTÖRENDE GEWERBLICHE KLEINBETRIEBE ZUGELASSEN WERDEN.

STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE U. GARAGEN SIND NUR FÜR DEN DURCH DIE ZULÄSSIGE NUTZUNG VERURSACHTEN BEDARF ZULÄSSIG.

SÄMTLICHE BAUKÖRPER (AUCH NEBENGEBAUDE) MÜSSEN EINEN VERPUTZ IN GEDECKTER FARBE ERHALTEN.

DIE DACHEINDECKUNG ERFOLG TÜRCHWEGS IN ENGORIERTEN ZIEGELN BZW. FLECKTON- PFANNEN.

UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN SIE DEM NUTZUNGSZWECK DER IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET GELEGENEN GRUNDSTÜCKE SELBST DIENEN UND IHRER EIGENART NICHT WIDERSPRECHEN.

EINFRIEDUNGEN STRASSENSEITIG JÄGERZAUN MIT ODER OHNE SOCKEL BIS MAX 125m HOHE DUNKEL IMPRÄGNIERT. ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN MASCHENDRAHTZAUN 1,25m HOCH MIT STAHLROHR- ODER I-EISENSTÜTZEN.

DIE ZÄUNE SIND MIT STRÄUCHERN EINZUGRÜNEN, EINZELNE BAUM - BZW STRAUCH- GRUPPEN SIND INNERHALB DER INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ANZU- LEGEN.

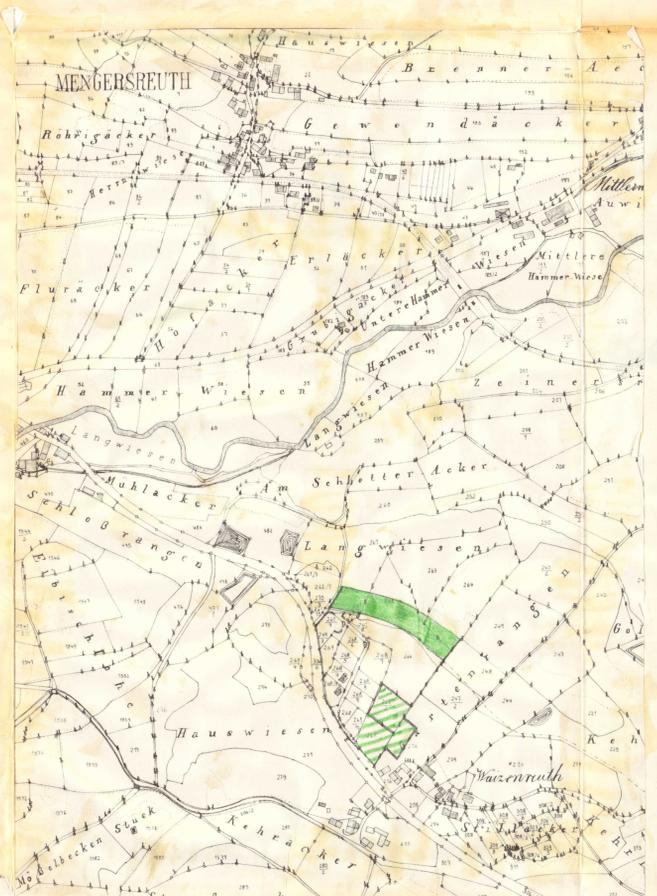
DIE HINTERPFLANZUNG DES STRASSENSEITIGEN JÄGERZAUNES MUSS VON DIESEM MIN. 75CM EINGERÄUMT WERDEN, UM DURCH HERAUSWACHSENDE ZWEIFE DEN STRASSEN- RAUM NICHT EINZUENGEN.

II. HINWEISE

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 MIT ERWEITERUNG
- ERDGESCHOSS UND HANGGESCHOSS MIT 28°-35° DACHNEIGUNG ALS SATTELDACH
- 2 VOLLGESCHOSS MIT 28° GENEIGTEM SATTELDACH ALS HÖCHST- GRENZE KRAFTWAGEN-EINSTELLRÄUME MIT 28° GENEIGTEM SATTELDACH UND 6GF. DARÜBERLIEGENDEM WOHNRaum. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN AUCH FERTIGGARAGEN MIT VOLLKOMMEN EBENEM DACH ZUGELASSEN WERDEN
- TRAFOSTATION DER BELG
- BREITE DER STRASSEN U. GEHWEGE
- VORHANDENE WOHNGEBAUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESEHENE GRUNDSTÜCKS NEUAUFTEILUNG
- BESTEHENDE GEMEINDLICHE WASSERLEITUNG
- GEPLANTE GEMEINDLICHE WASSERLEITUNG
- BESTEHENDE GEMEINDLICHE KANALISATION
- GEPLANTE GEMEINDLICHE KANALISATION
- HÖHENSCHICHTLINIEN ÜBER NN
- FLURSTÜCKNUMMERN
- UNBESCHNITTENE HECKE ALS SICHTSCHUTZ
- NICHT BEBAUBARER ABSTANDSTREIFEN ZUR STAATSTRASSE NR 2177 HIN BREITE DER 20,00 M AB FAHRRAHNKANTE
- FAHRRAHN DER STAATSTRASSE 2177 VON WEIDENBERG NACH IMMENREUTH-KEMNATH
- ALTE AUFGEGLASSENEN KREISSTRASSE
- DRAINAGE
- NEBENGEBAUDE
- FRÜHERER FUSSTEIG - INZWISCHEN AUFGEGLASSEN-WIRD NICHT MEHR BENUTZT!
- NAMEN DERZEITIGER GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER

III. PLANZUSÄTZE

1. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM § 2 Abs. 6 BauG VOM 31.12.1958 UND VOM 31.12.1968 IM RATHAUS DES MARKTES WEIDENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGT WEIDENBERG, DEN ...
1. BÜRGERMEISTER
2. DER MARKT WEIDENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM ... UND VOM ... DIESEN BEBAU- UNGSPLAN GEM § 10 BauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WEIDENBERG, DEN ...
1. BÜRGERMEISTER
3. DAS LANDRATSAMT BAYREUTH HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHL. VOM ... GEM § 11 BauG (in Verb. mit § 2 der VO vom 23.10.1958 GVBl. S. 327) LETZTMALS GEÄNDERT DURCH VO vom 8.12.1976 GVBl. S.483) GENEHMIGT WEIDENBERG, DEN ...
1. BÜRGERMEISTER
4. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜ- NUNG VOM ... IN DER GEMEINDEKANZLEI DES MARKTES WEIDENBERG GEM. § 12 Abs. 1 BauG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG BEKANNTGEMACHT WORDEN.
- DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BauG RECHTSVERBÄNDLICH WEIDENBERG, DEN ...
1. BÜRGERMEISTER



ALBERT JOBST ARCHITEKT
8581 WEIDENBERG, LINDENSTR. 132a TEL. 09278/383

PROJEKT: 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
BAUTEIL: nördlich der Ortschaft Waizenreuth, Gemeinde Weidenberg
MASSTAB: 1:1000 / 1:500

ZICHNUNG Nr. 3
GEZ. 9.9.1977
GEPR. [Signature]
GEAND. [Signature]

Betr.: 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1,
westlich der Ortschaft Waizenreuth, Gemeinde Weidenberg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Die Erweiterung ist aus den Festsetzungen des neuen Flächen-nutzungsplanes für den Markt Weidenberg heraus entwickelt u. wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Somit ist das gesamte Baugebiet dieses Bereichs (alt + neu) "Allgemeines Wohngebiet"!

1. Entlang der vorhandenen u. ausgebauten nördlichen Erschließungsstraße, mit derzeit einseitiger Bebauung, wird eine zweite Bauzeile mit insgesamt 9 Bauplätzen ausgewiesen.
2. Auf dem Grundstück Pl.-Nr. 266/2 (Potzel) werden an Stelle der ursprünglich vorgesehenen 6 Reihenhäuser nunmehr 3 Einzelhäuser ausgewiesen, nachdem die Reihenhausbauung wegen fehlenden Interesses von Bauwerbern nicht zu verwirklichen war.
3. Bei dem Grundstück Schott wird der Geltungsbereich von der Altbebauung her gesehen, entsprechend zurückgenommen. Die Altbebauung wird vom Geltungsbereich ausgeklammert u. nurmehr 2 Bauparzellen darauf ausgewiesen.
4. Das Eckgrundstück Pl.-Nr. 267 (Potzel) wird auf zwei Bauplätze aufgeteilt, nachdem die ursprünglich für nur ein Haus ausgewiesene Grundstücksfläche, vorwiegend wegen der damit verbundenen hohen Erschließungskosten unwirtschaftlich war.

Die Stellung des vorhandenen Hauses Ruhl wird in diesem Verfahren gleichzeitig berichtigt. Bei zwei Häusern auf Pl.-Nr. 267 steht dieses "auf Lücke".

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Westen reduziert, um eine Abrundung des Baugebietes zu erreichen.

Die umlagefähigen Erschließungskosten werden zu 90 % auf die Bauwerber umgelegt, 10 % trägt der Markt Weidenberg, welcher finanziell in der Lage ist, diesen Anteil aus dem allgemeinen Steueraufkommen abzudecken (bzw. die aus Erschließungsdarlehen resultierenden Lasten).

Alle Nachfolgelasten zu den Erschließungsanlagen (vorwiegend Straßenräumung - nicht aber die Räumung der Gehwege -, sowie den Bauunterhalt) trägt derzeit der Markt Weidenberg, auf Grund der geltenden Satzungen, deren Änderung jedoch möglich u. rechtlich zulässig ist.

Das gesamte Baugebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird als eine Erschließungseinheit abgerechnet, da auch die Erschließungsarbeiten in einem Zuge durchgeführt werden müssen.

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN:

- a) Ausbau der Straßen in einer Breite von 5,00 m staubfrei mit Bitumendecke.
- b) Ausbau der Gehwege in einer Breite von durchwegs nicht weniger als 1,00 m staubfrei mit Bitumendecke.
- c) Kanalisation im Mischsystem zur neuen Zentralkläranlage Weidenberg.
- d) Wasserversorgung aus der zentralen Wasserversorgung für die Ortschaft Wäizenruth, welche jedoch zur Sicherstellung des erhöhten Wasserverbrauches ausgebaut oder an das Versorgungsnetz des Marktes Weidenberg (des Ortes Weidenberg) angeschlossen werden soll.
- e) Stromversorgung durch die BELG, mittels Erdkabel in den Verkehrsflächen.
- f) Telefonanschluß durch die Deutsche Bundespost.
- h) Fernwärmerversorgung mit Erdgasanschluß sind nicht vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung soll bis zum Jahre 1980 verwirklicht u. abgeschlossen werden, nachdem die Erschließungseinrichtungen zum Großteil bereits hergestellt sind.

Dezember
Weidenberg, im September 1977

[Signature]
.....
(Architekt)

[Signature]
.....
(Markt Weidenberg
1. Bürgermeister)