

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

**Bebauungsplan Löhltz West**

**Textteil**

zum Bebauungsplan Stadt Waischenfeld  
Landkreis Bayreuth

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss der Stadt Waischenfeld vom 10.02.2026

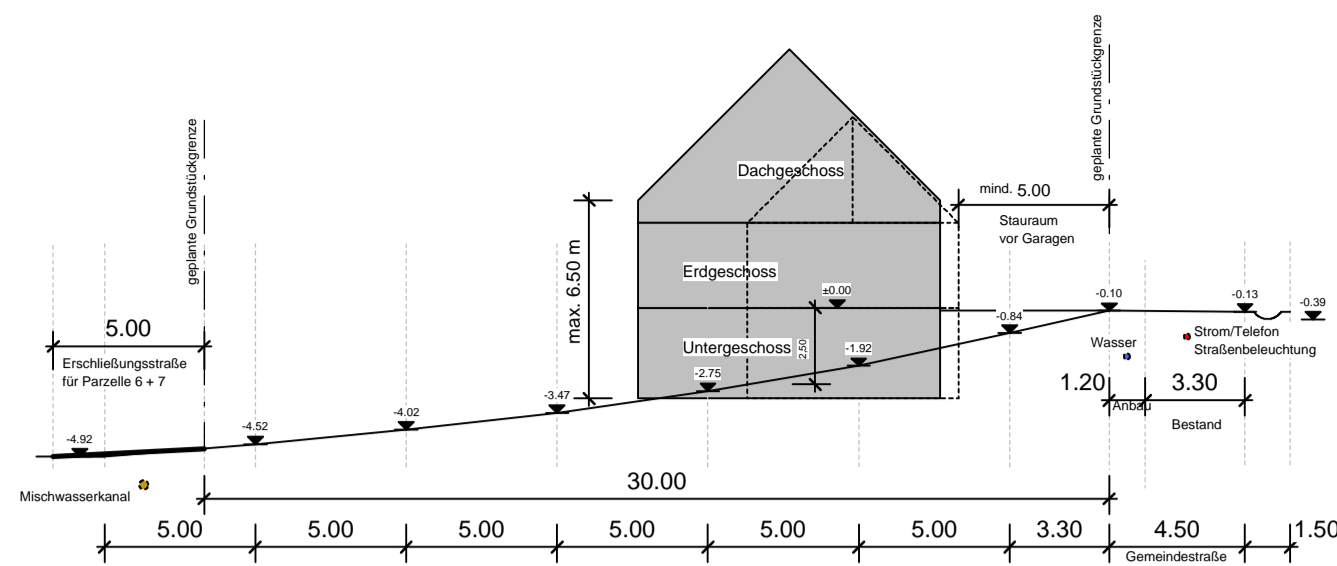
**Präambel – Rechtsgrundlagen**

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

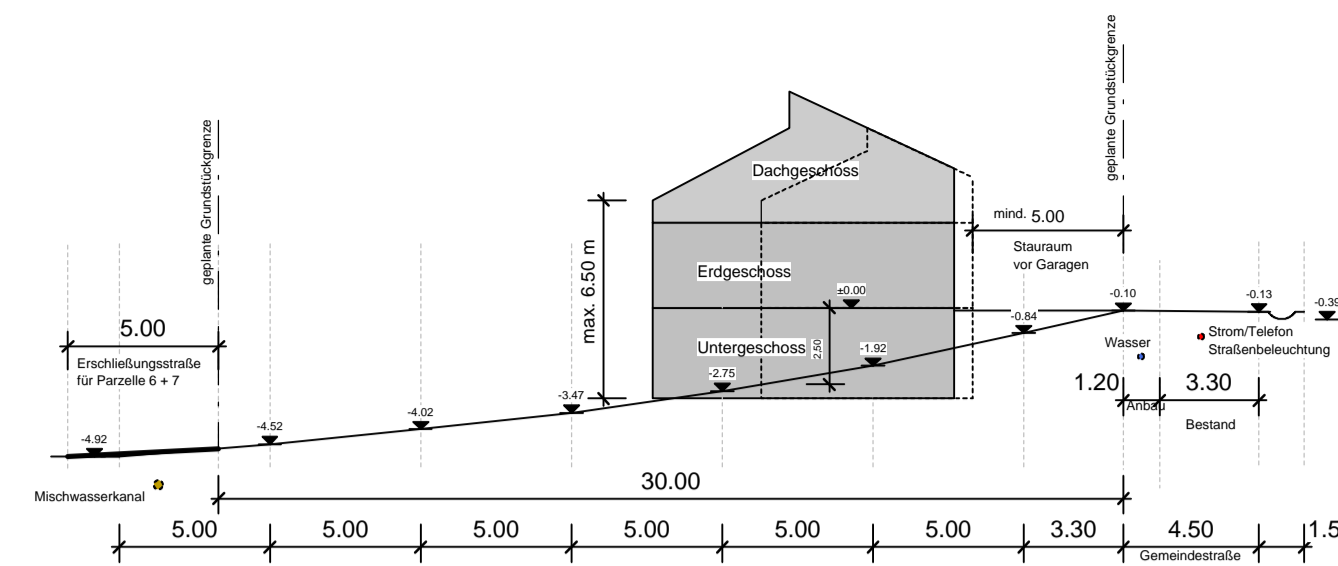
II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).



Schnitt - Schema Satteldach für Parzelle 1 bis 5 - M. 1 : 25



Schnitt - Schema versetztes Pultdach für Parzelle 1 bis 5 - M. 1 : 25

**SATZUNG**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

<b>WA</b>	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
-----------	-----	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	2.1	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II	2.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	3.1	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
	3.2	Nur Einzelhäuser zulässig
	3.3	Baugrenze
	3.4	Auf der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Dachform, Dachneigung Bauweise
	3.5	Die Abstandfläche gem. Bayer. Bauordnung sind in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	4.1	Straßenverkehrsfläche
	4.2	Straßenbegrenzungslinie

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	5.1	Zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung
	5.2	Zu pflanzende Sträucher und kleinere Laubbäume, jedoch ohne Standortbindung

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

	6.1	Festgesetzte Hauptfruchtigung, Abweichungen um 90° sind zulässig
	6.2	Garagen innerhalb der Baugrenzen zulässig Stellplätze, Carports verfahrensfreie Garten- und Geräteschuppen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsregelungen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung zu beachten.
	6.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	6.4	Abgrenzung Erschließungsabschnitt
	6.5	<b>Dachform für Hauptbaukörper</b> Satteldach (SD), versetztes Pultdach (VPD), Flachdach (FD) im KG u. EG als untergeordneter Gebäudeteil möglich
	6.6	<b>Dachneigung für Hauptbaukörper</b> SD und VPD = 22° - 45°, FD = 0° - 5°
	6.7	<b>Dacheindeckung für Hauptbaukörper</b> Tonziegel und Betondachsteine in rot, schwarz, anthrazit, grau Flachdach als Kies-/Gründach zulässig
	6.8	<b>Traufhöhen</b> sind bis max. 6,50 m zulässig, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dach
	6.9	<b>Höhenlage</b> Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die Straßenoberkante der Gemeinde-/Erschließungsstraße Fl. Nr. 623 nicht mehr als 0,40 m überschreiten.
	6.10	<b>Garagen und Stellplätze</b> Garagen müssen <i>torseitig</i> einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m haben. Flachdachgaragen sind zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Waischenfeld vom 04.06.2025. Dachform Garagen: SD, VPD, FD = 5° - 45°, FD = 0° - 5° Dacheindeckung: analog Hauptbaukörper + Metalleindeckung Garagen können mit einem Untergeschoss errichtet werden.
	6.11	<b>Geländeanpassungen</b> Geländeauffüllungen und Stützmauern bis 2,50 m Höhe zulässig. Abgrabungen nur im Bereich der Gebäude (für Kellergeschosse) zulässig.

7. Grünordnung und Freiraumgestaltung

	7.1	<b>Nicht überbaute Flächen</b> Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten und in dieser Weise zu erhalten.
--	-----	--

7.2 **Bodenarbeit**

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 2,50 m sind, sind nicht zulässig. Aufschüttungen bis 2,5 m müssen mit einem Böschungswinkel von 1:3 abgebocht werden oder mit einer Stützmauer baulich ausgebildet werden.

7.3 **Flächenbefestigung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sollen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Rasenpflaster mit großem Fuganteil (mind. 10%) hergestellt werden. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist dementsprechend zu behandeln bzw. dem Mischwasserkanal der Stadt Waischenfeld zuzuleiten.

**8. Hinweise**

479	8.1	Flurstücksnummer
	8.2	Bestehende Grundstücksgrenze
	8.3	Vorschlag zur Neuparzellierung
	8.4	Vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
	8.5	Vorgeschlagene Gebäudestellung (nicht bindend)
	8.6	Vorgeschlagener Standort für Garagen (nicht bindend)
	8.7	Maßangabe in Meter
	8.8	Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz – DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.9 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

**Verfahrensvermerke „Bebauungsplan Löhltz West, Stadt Waischenfeld“**

- a) Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss Stadt Waischenfeld hat in der Sitzung vom **10.02.2026** die Aufstellung des Bebauungsplanes Löhltz West beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Löhltz West in der Fassung vom **23.03.2026** hat in der Zeit vom **27.03.2026** bis **30.04.2026** stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Löhltz West in der Fassung vom **23.03.2026** hat in der Zeit vom **27.03.2026** bis **30.04.2026** stattgefunden. Waischenfeld, den .....

Thomas Thiem  
Erster Bürgermeister

- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Löhltz West in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes Löhltz West in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Waischenfeld, den .....

Thomas Thiem  
Erster Bürgermeister

- f) Die Stadt Waischenfeld hat mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Waischenfeld, den .....

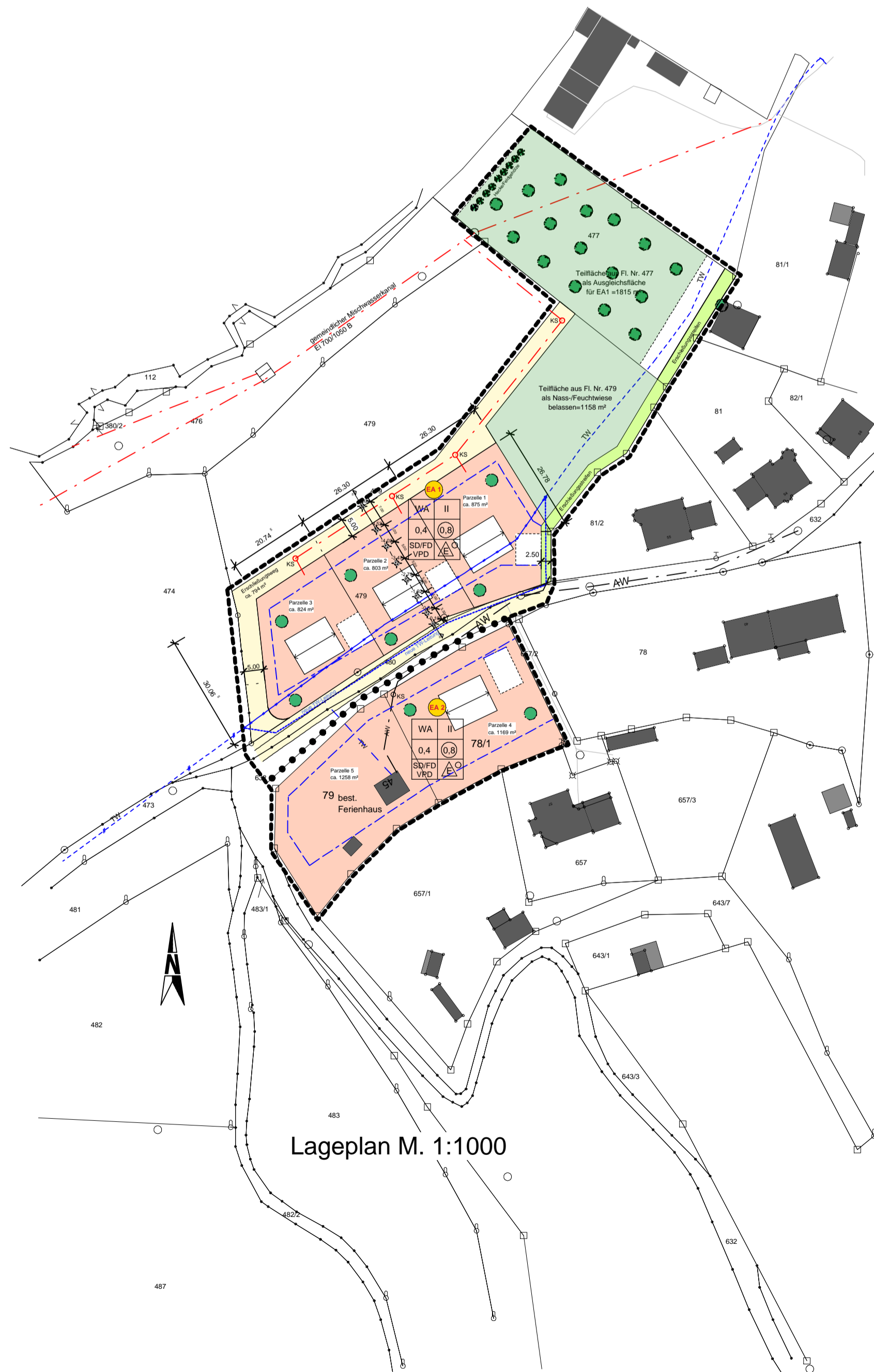
Thomas Thiem  
Erster Bürgermeister

- g) Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan Löhltz West mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Waischenfeld, den .....

Thomas Thiem  
Erster Bürgermeister

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Löhltz West wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Löhltz West ist damit in Kraft getreten. Waischenfeld, den .....

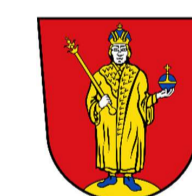
Thomas Thiem  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan  
Löhltz - West**

Flur Nrn. 78/1, 79, 477, 479, 480, 632  
Gemarkung Löhltz

Stadt Waischenfeld



Landkreis Bayreuth

Waischenfeld, 23.03.2026  
überarbeitet am, 29.05.2026

aufgestellt:  
Bernhard Bauernschmitt  
Staatl. gepr. Bautechniker  
Löhltz 57, 91344 Waischenfeld  
Tel. 09204/918725 – E-Mail: bauernschmitt@web.de