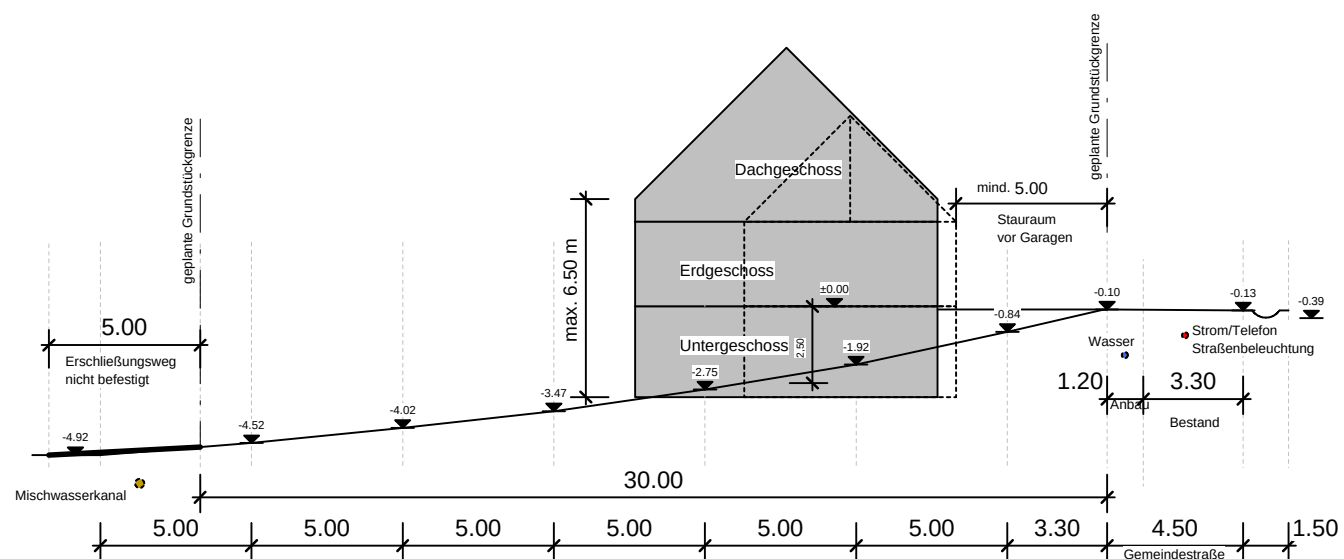
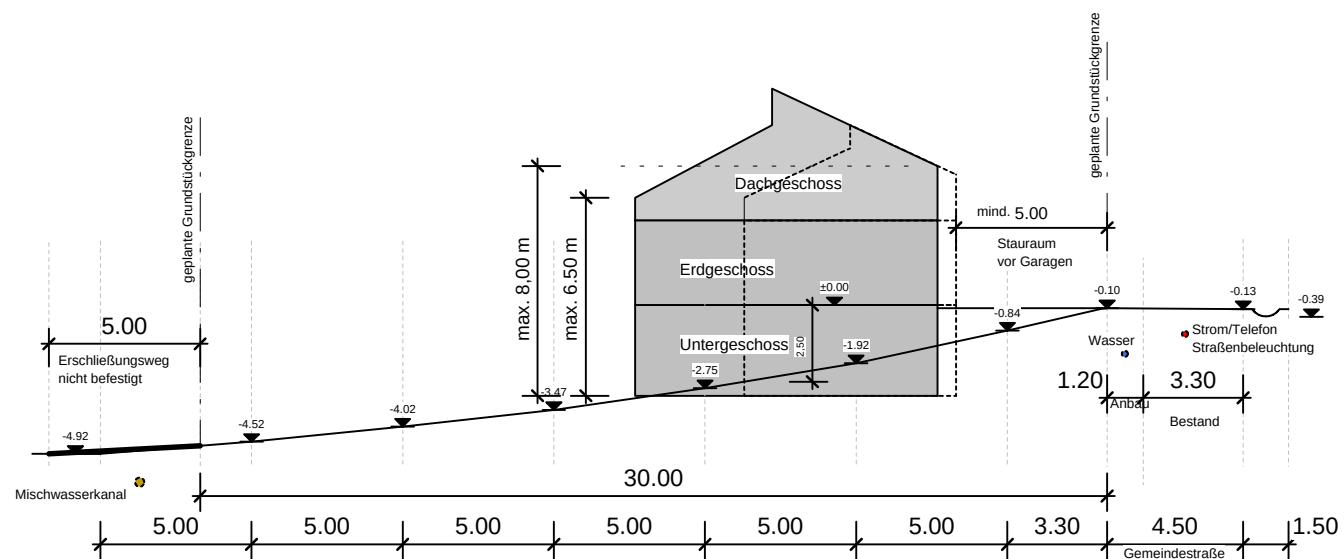
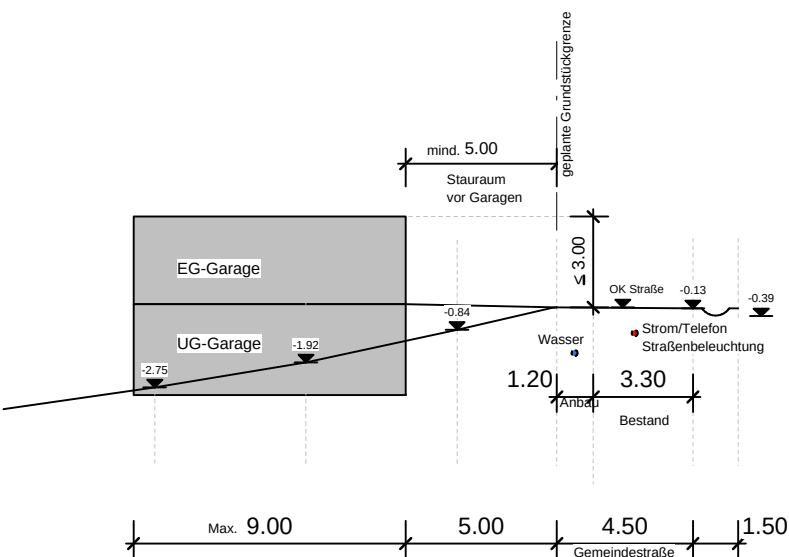




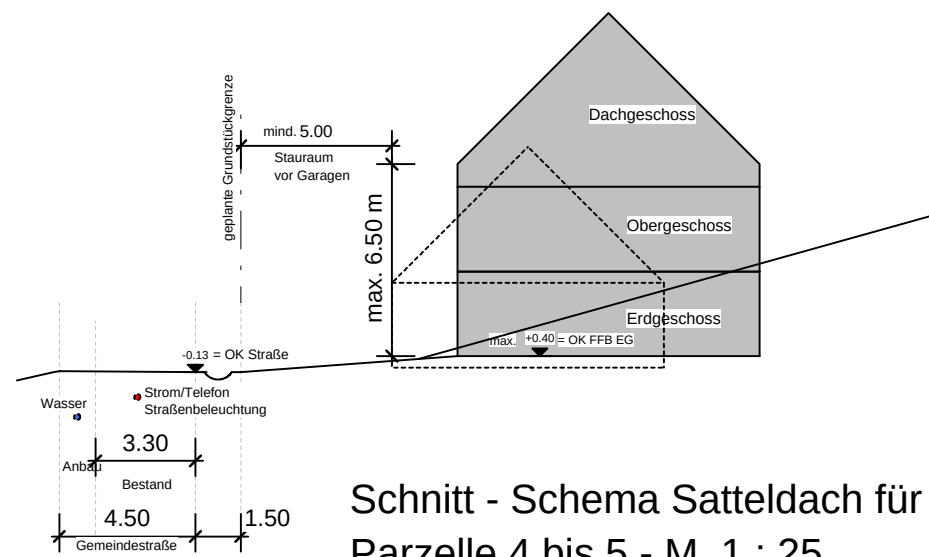
Schnitt - Schema Satteldach für Parzelle 1 bis 3 - M. 1 : 25



Schnitt - Schema versetztes Pultdach für Parzelle 1 bis 3 - M. 1 : 25



Schnitt - Schema Garagenhöhe Parzelle 1 bis 3 - M. 1 : 25



Schnitt - Schema Satteldach für Parzelle 4 bis 5 - M. 1 : 25

SATZUNG

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

WA 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 Geschößflächenzahl (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 Talseitiges Grundstück

Nutzungsschablone 3.5 Auf der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschößflächenzahl Dachform, Dachneigung Bauweise
3.6 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 pflanzenden Sträucher und kleinere Laubbäume, jedoch ohne Standortbindung
5.3 Ausgleichsfläche

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1 Festgesetzte Hauptfrischrichtung, Abweichungen um 90° sind zulässig
6.2 Garagen innerhalb der Baugrenzen zulässig Stellplätze, Carports verkehrsfreie 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 Dachform für Hauptbaukörper Satteldach (SD), versetztes Pultdach (VPD), Flachdach (FD) im KG u. EG als untergeordneter Gebäudeteil möglich
6.6 Dachneigung für Hauptbaukörper SD und VPD = 22° - 45°, FD = 0° - 5°
6.7 Dacheindeckung für Hauptbaukörper Tonziegel und Betondachsteine in rot, schwarz, anthrazit, grau Flachdach als Kies-/Gründach zulässig
6.8 Wandhöhen sind bis max. 6,50 m zulässig, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dach. Beim versetzten Pultdach ist an der hohen Seite eine Wandhöhe von max. 8,00 m zulässig.
6.9 Firsthöhen sind bis max. 12,50 m zulässig, gemessen von OK Gelände bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
6.10 Höhenlage Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die Straßenoberkante der Gemeinde-/Erschließungsstraße Fl. Nr. 632 nicht mehr als 0,40 m überschreiten.
6.11 Garagen und Stellplätze Garagen müssen torseitig 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, PD = 5° - 45°, FD = 0° - 5° Dacheindeckung: analog Hauptbaukörper + Metalleindeckung Garagen können mit einem Untergeschoss errichtet werden.
6.12 Geländeanpassungen Geländeauffüllungen und Stützmauern bis 2,00 m Höhe zulässig. Abgrabungen nur im Bereich der Gebäude (für Kellergeschosse) zulässig.

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: § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 91 der Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

7. Grünordnung und Freiraumgestaltung

7.1 Nicht überbaute Flächen Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen 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 sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Rasenpflaster mit großem Fugenteil (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 aufgelundenen 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 Belastungen 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

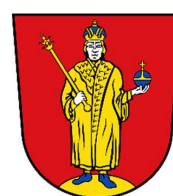
h) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan Löhltz West wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Löhltz West ist damit in Kraft getreten.
Waischenfeld, den

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, 14.09.2026

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



Übersichtslageplan M. 1 : 5000

Lageplan M. 1:1000