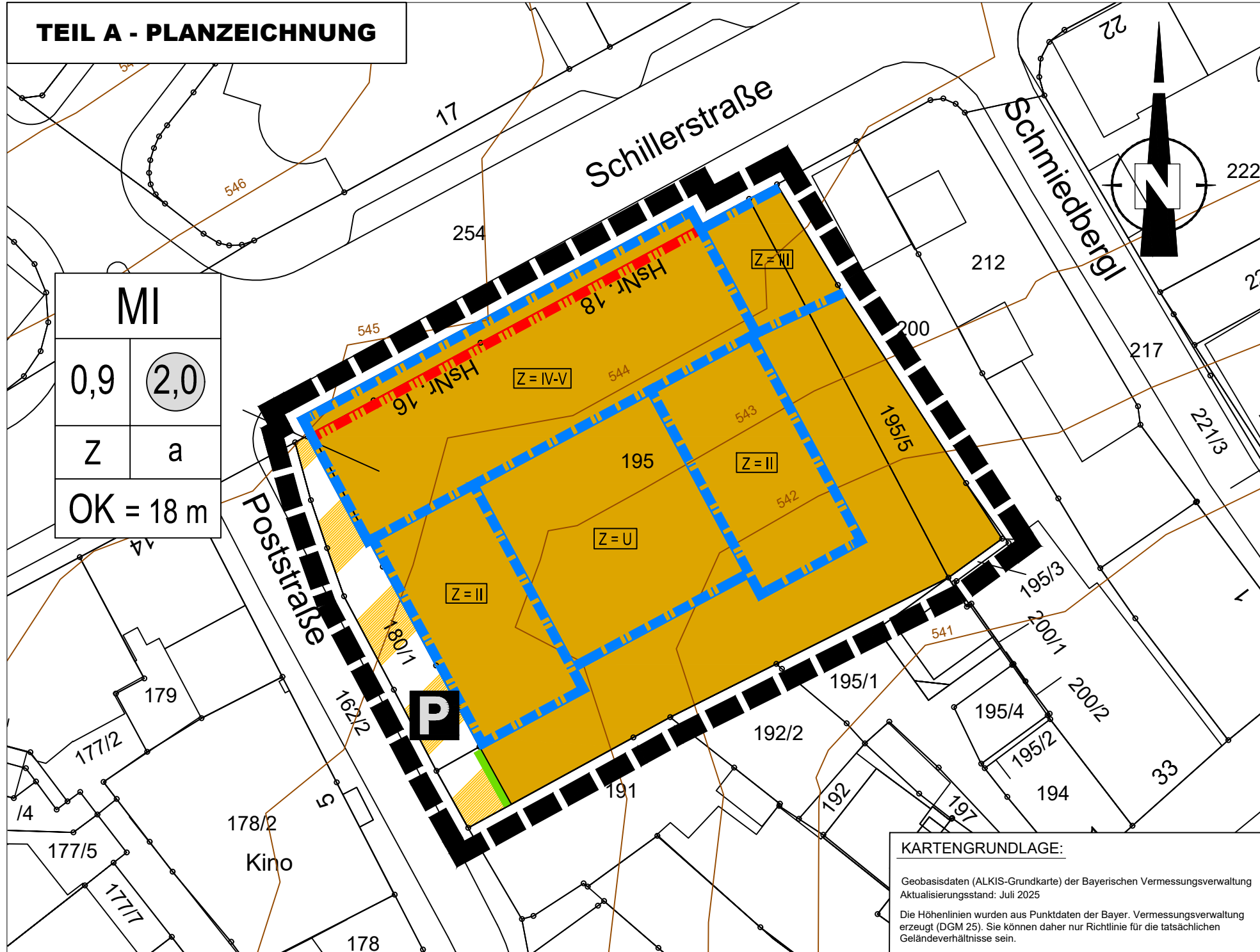
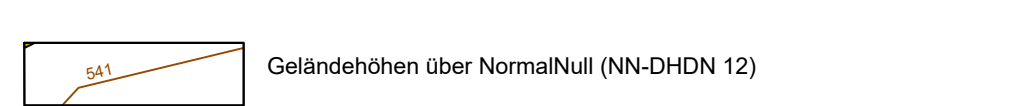




TEIL B - PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	a Baulinie Erdgeschoss abweichende Bauweise	Baugrenze
Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	P Öffentliche Parkfläche
2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)	Straßenbegrenzungslinie	
Z Zahl der Vollgeschosse [gemäß den jeweiligen Angaben in der Planzeichnung]	Sonstige Planzeichen	
z.B. II Höchstens zwei Vollgeschosse	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
IV - V Mindestens vier, höchstens fünf Vollgeschosse		
OK maximal zulässige Gebäudehöhe		

TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

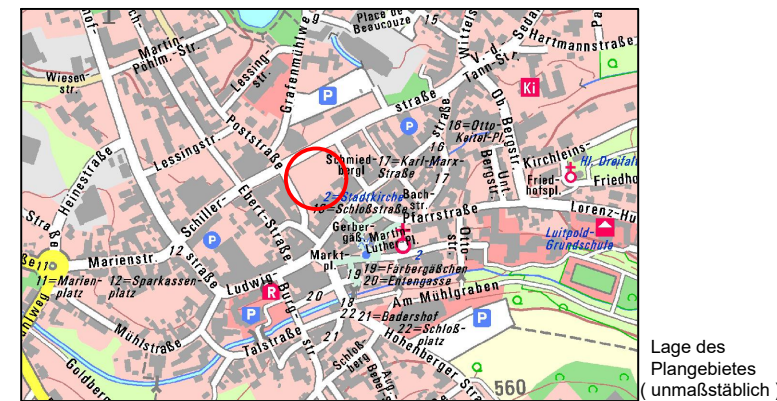


TEIL D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Gartenbaubetriebe, 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 Geländebezugspunkt 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 a sollen die Gebäude vorzugsweise in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Abweichend hiervon können diese jedoch auch um mindestens den erforderlichen Brandschutzabstand gemäß Artikel 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von der seitlichen Grundstücksgrenze abgerückt 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

1. Der Stadtrat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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 01.04.2026 bis 05.05.2026 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.02.2026 gemäß § 13 Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt und gebeten, bis spätestens 06.03.2026 Stellung zur Planung zu nehmen.
3. Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrates vom die vereinfachte Bebauungsplanänderung gem. §10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
4. Ausgefertigt
Stadt Selb, den
5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

STADT SELB

- Große Kreisstadt -

Ludwigstraße 6
95100 Selb
Tel. 09287 / 883-0

design

stadt

selb.

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: 17.12.2026 Maßstab: 1 : 500

Bearbeitung: Angela Silbermann SG STADTPLANUNG:

Geändert: STADTBAUAMT:

.....

Angela Silbermann - Stadtplanung

.....

Daniel Ruckdeschel - Bauamtsleiter