

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neuenbürg-Ost" in Weisendorf**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO.  
Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO wird 0,4 festgelegt.  
Als Höchstmaß der Geschosflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgelegt.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen entsprechend den dortigen Angaben überschritten werden.

**2. Außenwandhöhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenangaben beziehen sich mit ihrem Geländebezugspunkt auf die Oberkante der dem Haus zugeordneten privaten Verkehrsfläche.  
Gemessen wird von der dem Hauseingang am nächsten gelegenen Stelle.  
Die maximale Außenwandhöhe ergibt sich aus den Anforderungen des Art. 6 BayBO, in Verbindung mit den Vorgaben aus der Dachform und Dachneigung.

**3. Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschosse dürfen mit OKF nicht höher als 0,50 m über dem festgelegten Geländebezugspunkt nach Nr. 2 liegen.  
Bei Geländegestaltungen darf das vorhandene natürliche Gelände im Mittel um nicht mehr als +/- 0,50 m verändert werden.

**4. Bauweise und Baugrenzen**

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet.

Bezüglich Baugrenzen und Baulinien gelten die Regelungen des §23 BauNVO.

**5. Flächen für Stellplätze**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Die nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit sind auf den Grundstücken des Bebauungsplanes als offene Stellplätze, Carports oder als Garagen im Bereich der Baufenster für Stellplätze/Garagen zu errichten.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten und die Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen (GaStellV).

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Dachgestaltung**

Für die Wohngebäude sind Satteldächer von 15°-25° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen, Farbe rot, rotbraun, grau oder anthrazit zu erfolgen.

Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer auszuführen; eine Begrünung wird empfohlen.

**2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel auszuführen; Holzlatten- und Jägerzäune sind nicht zulässig.

Als Einfriedung können Maschendraht- oder Stahlstabmattenzäune sowie einreihige Hecken, auch in Kombination, errichtet werden.

Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten, die maximale Höhe der Hecken 1,80 m.

**Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Grünordnung**

**1. Verkehrsflächen**

Für Höfe, Plätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Für öffentliche und private Stellplätze, sowie Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden.

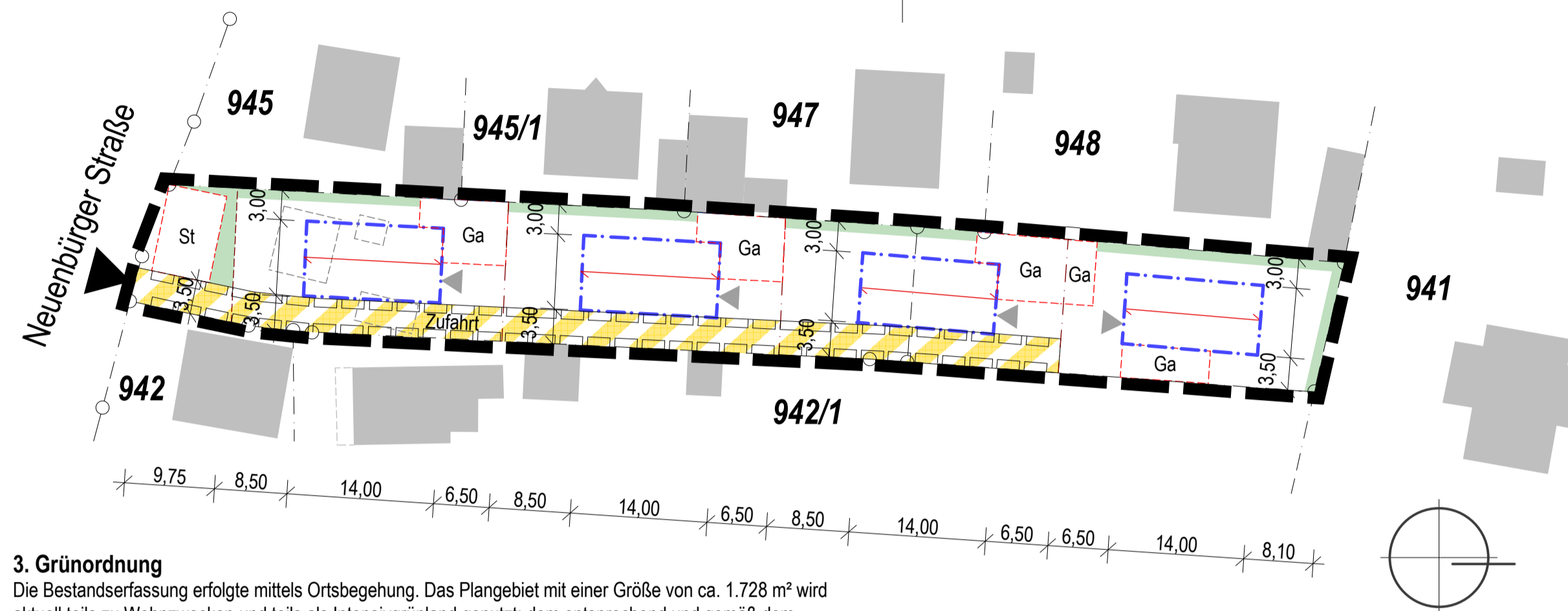
**2. Grünflächen**

Entlang der nicht bebauten östlichen und nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind autochthone standortgerechte Gehölze und Hecken gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die nicht überbauten Wohnbauflächen sind durch Rasensaat und anderweitige Pflanzflächen zu begrünen. Für die Pflanzflächen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

**Pflanzliste:**

- Alnus Glutinosa
- Carpinus Betulus
- Viburnum Lantana
- Ribes Alpinum
- Acer Campestrium
- Lonicera Xylostemum
- Cornus Sanguinea
- Coryllus Avellana
- Betula Verrucosa
- Ligustrum
- Prunus Serotina



**3. Grünordnung**

Die Bestandserfassung erfolgte mittels Ortsbegehung. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.728 m² wird aktuell teils zu Wohnzwecken und teils als Intensivgrünland genutzt; dem entsprechend und gemäß dem "Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird es als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt nicht vor.

Auf Grund der Kleinflächigkeit mit Begrenzung der Versiegelung gelten gemäß §13b in Verbindung mit §13a BauGB Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Ermittlung der Eingriffsschwere und des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt daher nicht. Im Rahmen der Grünordnung sind jedoch Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Reduzierung der Auswirkungen der Überbauung soll das anfallende Oberflächenwasser, sofern möglich, vor Ort versickert werden; außerdem sind auf Nebenflächen versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

**4. Sonstige Festsetzungen**

Beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind in der Summe die Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 zwingend einzuhalten.

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:  
tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB(A)  
nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. Um die Einhaltung der angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern werden ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen in die Begründung unter Ziffer 2 aufgenommen.

**Satzung**

Der Markt Weisendorf erlässt auf Grund

- a) §§2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 30.06.2017
- b) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.07.2017
- c) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
- d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Neuenbürg-Ost" in der Fassung vom ..... folgende Satzung:

§1 Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Neuenbürg-Ost" wird beschlossen.

§2 Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil mit zeichnerischer Darstellung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken.

§3 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

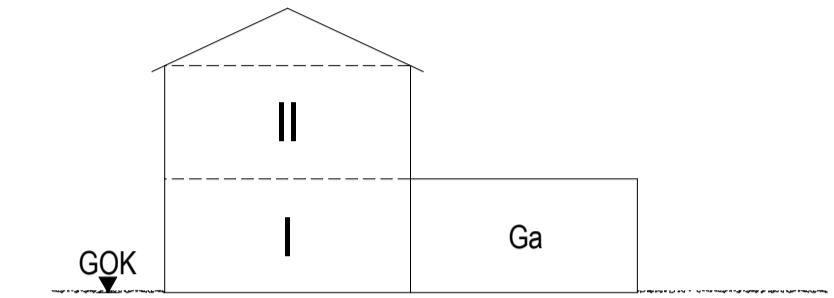
§4 Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Weisendorf, den \_\_\_\_\_  
Süß, 1. Bürgermeister

**Nutzungsschablone**

WA	II
0,4	0,8
o	SD 15°-25°

**Systemschnitt**



**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestandsgebäude im Bebauungsplan-Umgriff
- Abzubrechende Bestandsgebäude
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Garage(n)
- Stellplätze
- Private Grünflächen zur Anpflanzung von Gehölzen, Hecken
- Baugrenzen
- Firstrichtung der Wohnbauflächen
- Private Verkehrsfläche, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten
- Ein-/Ausfahrt
- Hausein-/ausgang

**Nutzungsschablone**

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse
SD	Satteldach
GOK	Geländeoberkante
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise

**Verfahrenshinweise**

Der Gemeinderat des Marktes Weisendorf hat in der Sitzung am 12.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2017 im Amtsblatt des Marktes Weisendorf Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2017 hat in der Zeit vom 19.10.2017 bis 13.11.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2017 hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 13.11.2017 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2018 bis ..... 2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Weisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... 2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2018 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Weisendorf, den \_\_\_\_\_  
Heinrich Süß, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch das Amtsblatt des Marktes Weisendorf Nr. .... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weisendorf, den \_\_\_\_\_  
Heinrich Süß, Erster Bürgermeister

**"Neuenbürg-Ost"**

Bebauungsplan gemäß §13b BauGB

Markt Weisendorf  
Gerbersleite 2  
91085 Weisendorf

Bauort Gemarkung Großenseebach  
Flurstücke 943, 944  
Neuenbürger Straße 17  
91085 Weisendorf

Planung a2-architekten gbr  
gewerbegebiet ost 15a  
91085 weisendorf

Entwurf vom 15.01.2018 Maßstab M1:500