



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das ausgewiesene Plangebiet „Schlossberg“ in der Marktgemeinde Weisendorf gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500 vom 20.07.2018, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend der Planzeichnung

- für das Teilgebiet I:
 - Doppelhäuser mit EG + I zulässig, wobei das DG kein Vollgeschoss sein darf,
 - Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf (max. II), andererseits EG+I zulässig, wobei das DG kein Vollgeschoss sein darf.

- für das Teilgebiet II:
 - Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (II+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.

Für die Lage – und Höheneinstellung der Gebäude gilt:

- für das Teilgebiet I:
 - Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 01 – 08 eine Höhe von 333,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 - Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 09 – 16 eine Höhe von 332,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 - Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 17 – 26 eine Höhe von 331,00 m ü. NN nicht überschreiten.

- für das Teilgebiet II:
 - Der Baukörper dient als aktive Schallschutzmaßnahme für die rückwärtig geplante Wohnbebauung. Der Baukörper ist deshalb zwingend in einer Haushöhe von 333,00 m ü. NN zu errichten, § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (siehe Lärmgutachten vom 20.07.2018).

Die vorgesehene Lage des Gebäudes ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, umzusetzen. Die Größe des Gebäudes mit einer Minimalbreite von 9,65 und einer traufseitigen Minimallänge von 23,10 m darf dabei nicht unterschritten werden. Für das Grundstück Nr. 27 wurde eine östliche Baulinie fixiert. Das Gebäude ist traufseitig zwingend auf dieser Baulinie zu erstellen. Die südöstliche Gebäudeecke darf max. 8,00 m von der südlichen Baugrenze entfernt sein.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren dennoch Veränderungen an der Lage, Größe oder Höhe des Gebäudes geplant werden sollten, ist das Lärmgutachten mit den geänderten Daten zu überarbeiten.

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Teilgebiet I ist erst zulässig, wenn der Baukörper im Teilgebiet II im Rahmen der festgelegten zwingenden Haushöhe über die gesamte Länge und Höhe im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet worden ist, § 9 Abs. 2 BauGB.

- Insgesamt gilt:
 - Doppelhäuser sind mit einheitlicher Firsthöhe herzustellen. Die Wandhöhe darf max. 7,50 m zum ursprünglichen Gelände betragen.

- Definition Haushöhe:
 - Oberer Endpunkt der Haushöhe ist die OK des Firstpunktes (Dachhaut).

4. BAUWEISE

Entsprechend der Planzeichnung gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

5. DÄCHER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig:

- für das Teilgebiet I:
 - bei Doppelhäusern: Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 25° bis 40°,
 - bei Einzelhäusern: Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° bzw. Zeldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°.

- für das Teilgebiet II:
 - Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

Bei Pultdächern mit gegeneinander höhenversetzten Dachflächen gilt: $1,00\text{ m} \leq h \leq 1,75\text{ m}$. Die dazwischen entstehende senkrechte Außenwand darf höchstens eine Höhe von max. 1,75 m erreichen, muss mindestens jedoch eine Höhe von 1,00 m betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand.

Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in folgendem Farbton zu gestalten: ziegelrot bis rotbraun sowie dunkelgrau bis anthrazit. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Für Dachgauben und Dacheinschnitte ist die zugehörige Satzung des Markt Weisendorf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten (siehe auch III. Hinweise).

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Für Garagen und Stellplätze ist die aktuelle Satzung des Markt Weisendorf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten (siehe auch III. Hinweise).

Jeder Bauwerber hat bei höherem Pkw-Bedarf zusätzlich die entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf Privatgrund nachzuweisen.

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal eine Grundfläche von 25m² aufweisen.

Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Vor Garagen und Carports mit direkter Zufahrt zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise dürfen nicht errichtet werden.

7. ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE – EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (ausgenommen Thuja-Hecken)
- mit Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune),
- mit Metallzäunen

hergestellt werden. Hier sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

Abgrenzung privater Grundstücke untereinander:

- Abgrenzungen wie unter Punkt 7.1 jedoch auch
 - Maschendrahtzäune
 - Jägerzäune
 - Gabionenwände

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zwischen privater Grundstücke untereinander zulässig (BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 1).

Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.

8. LÄRMIMMISSIONEN

Für die Kindertagesstätte (KiTa) auf der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen gilt:

Auf der Nord- und Ostseite ist baukonstruktiver bzw. passiver Schallschutz notwendig. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen können z.B. durch nicht offene Schallschutzfenster mit schallschutzgedämpfter Zwangsbeltüftung oder entsprechender Raumorientierung getroffen werden.

Nach Osten orientierte Außenspielbereiche sind nicht zulässig.

Im Dachgeschoss ist nur eine untergeordnete Nutzung zulässig.

Für das Baugrundstück Nr. 26 gilt:

Auf der östlichen Gebäudeseite sind in Schlaf- und Kinderzimmern entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig z. B. durch nicht offene Schallschutzfenster mit schallschutzgedämpfter Zwangsbeltüftung oder entsprechender Raumorientierung.

Allgemein gilt:

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des jeweiligen Gebäudes nach DIN 4109 (in der jeweils aktuellen Fassung) – Schallschutz im Hochbau – zu erbringen. Die derzeit aktuellste Fassung der DIN 4109 kann beim Markt Weisendorf eingesehen werden.

II. GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERSIEGELUNG

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weittufiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurrplaster etc.). Fußwege können in herkömmlicher Pflasterbauweise ausgeführt werden.

2. ANPFLANZUNGEN

Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Fremdländische Gehölze sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist in artenspezifischer Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstücks sind zu begrünen und standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

Ortsrandbegrünung Gemäß Planzeichnung ist auf Privatgrundstücken entlang der nördlichen und östlichen äußeren Umrandung des Plangebietes eine 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen am Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste vorzusehen.

Auf der im Plangebiet befindlichen Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte (KiTa) sind innerhalb der gesamten Flurnummer keine giftigen oder insbesondere für Kinder gefährlichen Pflanzen wie Roter Hartriegel, Wasserschneeball, Liguster, Vogelbeere, Efeu, Waldgeißblatt, Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn, Holunder, Heckenkirsche, Berberitze, Vogelkirsche, Echtes Geißblatt o.ä. erlaubt.

3. SCHUTZGEBOT

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

4. ARTENAUSWAHLLISTE

Sträucher:	Roter Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Rhamnus frangula	Hundsrose	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Feldrose	Sambucus nigra	Holunder
Rosa arvensis	Wasserschneeball	Loniceraxylostemum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Kornelkirsche	Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Liguster	Rosa spec.	Wildrose
Ligustrum vulgare	Brombeere		
Rubus fruticosus			

Kleinkronige Bäume:	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Weißdorn <td>Prunus avium <td>Vogelkirsche</td> </td>	Prunus avium <td>Vogelkirsche</td>	Vogelkirsche
Crataegus monogyna	Vogelbeere	Obstbäume, Wildobst	
Sorbus aucuparia			

Großkronige Bäume:	Winterlinde	Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Quercus robur	Quercus petraea	Stieleiche
Acer platanoides	Bergahorn	Betula pendula	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Walnuss		Birke
Juglans regia			
Wandbegrünung:	Waldrebe	Humulus lupulus	Hopfen
Glematis vitalba	Efeu	Parthenocissus <td>Wilder Wein</td>	Wilder Wein
Hedera helix	Waldgeißblatt	Loniceracaprifolium <td>Echtes Geißblatt</td>	Echtes Geißblatt
Lonicerapericlymenum			

III. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss beider Systeme erfolgt im Süd-Westen des Plangebietes an die vorhandenen Mischwasserkanalisation im Kreuzungsbereich Industriestraße / Mönchweg.

Die Entwässerungssatzung des Markt Weisendorf ist zu beachten.

2. FREMDWASSER

Entwässerung im Trennsystem. Anfallendes Fremdwasser (Drän- Quell-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) ist der Schmutzwasserkanalisation fernzuhalten. Umgekehrt darf Schmutzwasser nicht an Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

3. BAUGESUCHE

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

4. BODENALTERTÜMER

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Plangebiet sind auf Dachflächen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht auf Dächern aufgeständert werden.

6. MÜLLABFUHR

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.

7. EMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belästigungen jeglicher Art (z. B. Gölledüngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.

8. WERBEANLAGEN

Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

folgenden

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Teilgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

vorgeschlagene neue Grenzen

vorhandene Grenzen

Flurnummer

vorgeschlagene Bebauung

vorgegebene Firstrichtung

Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche für öffentliche Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 6 BauGB)

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

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenverkehrsflächen (privat- Gemeinschaftseigentum)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Hecke

Sonstige Planzeichen

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Bernaßung

Höhenschichtlinien in m über NN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte (KiTa)

NUTZUNGSCHABLONE ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
WA	I	D	0,4	0,8	EG + I (max. II)	SD, PD	25° - 40°
		E	0,4	0,8	EG + DG (max. II)	SD, PD	30° - 45°
		E	0,4	0,8	EG + I (max. II)	ZD	15° - 25°
WA	II	E	0,4	0,8	II + DG (max. III)	SD, PD	30° - 45°

Erläuterung:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- I / II = Teilgebiet (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
- E = Einzelhaus
- D = Doppelhaus
- GRZ = max. Grundflächenzahl
- GFZ = max. Geschossflächenzahl
- EG = Erdgeschoss
- DG = Dachgeschoss
- max. I / II / III = max. Anzahl zulässiger Vollgeschosse
- SD = Satteldach
- ZD = Zeldach
- PD = Pultdach (auch als gegeneinander höhenversetzte Pultdächer)

Festsetzungen

Die Marktgemeinde Weisendorf erlässt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260),



MARKT WEISENDORF

LKR. ERLANGEN-HÖCHSTADT

-ENTWURF-

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"SCHLOSSBERG"

M = 1 : 500



STAND: 20.07.2018, Hosp