

# BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "IM KIRSCHGARTEN I", UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM WILLBERG", WEILERSBACH GEMEINDE WEILERSBACH, LANDKREIS FORCHHEIM

## A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 12. Februar 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Im Kirschgarten I“ in Weilersbach, sowie die Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.  
Ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, Nr. 1 - 4 aufgeführten Nutzungen.  
Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Nr. 5).

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

2.1 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 (0.6) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II (E + D) maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muss

2.4 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Höchstzulässige Zahl: 2 Wohnungen je Wohngebäude

2.5 Höhenlage der Gebäude  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Rohfußbodens im Erdgeschöß, gemessen in der Gebäudemitte, darf die Straßenoberkante nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.

#### 2.6 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

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

3.1 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

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

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.4 Ein- bzw. Ausfahrten

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

Öffentliche Grünfläche

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl und Standort

6.2 Befestigungen  
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.



WA	II = I+D
0.4	(0.6)
	SD 37°-48° PD 37°-48°

### 6.3 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.  
Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen.

### 6.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampfampfen usw. sind unzulässig.  
Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

### 6.5 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes



Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB

Als externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes wird folgendes Grundstück festgesetzt:

Flurstück Nr. 769, Gemarkung Reifenberg, Gemeinde Weilersbach (Teilfläche)

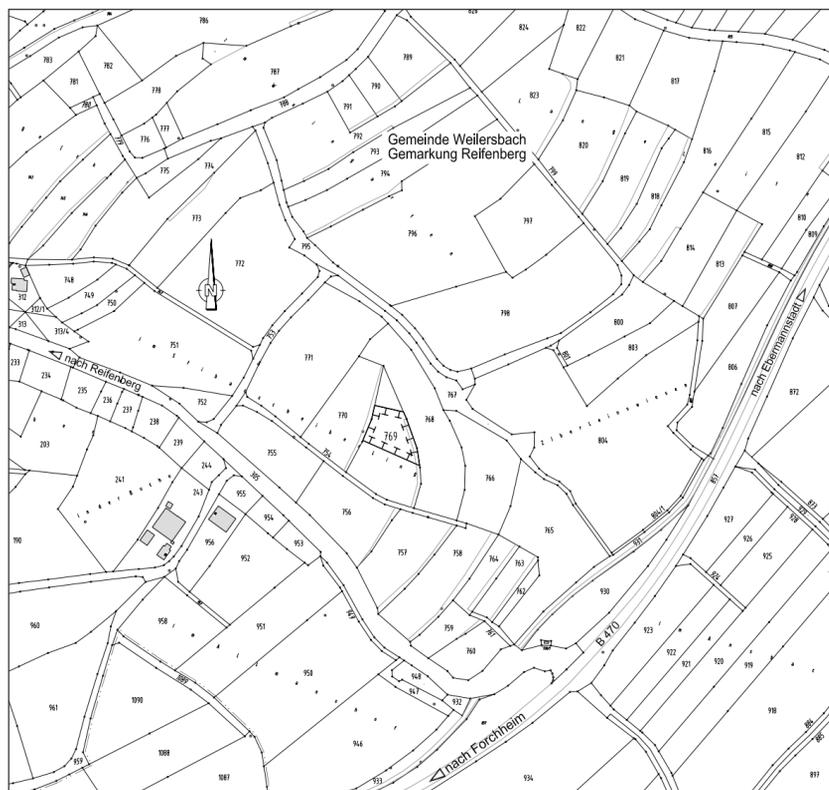
Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes ist im beiliegenden Lageplan M 1:5.000 dargestellt.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.  
Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 15 m und einem Reihenabstand von 20 bis 25 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Düngung und Pflanzenschutzmittel dürfen nur zur Bestandsetablierung der Bäume, jedoch nicht auf der Wiesenfläche verwendet werden. Die Wiese ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

Externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes M 1:5.000



## 7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

## II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

### 1. Gebäudestellung

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

Abweichungen der Hauptfirstrichtung parallel zu den nächstgelegenen Höhenlinien im Geltungsbereich sind zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

### 2. Dach

#### 2.1 Dachformen

SD, PD Zulässige Dachformen: Satteldach und versetztes Pultdach  
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und zweiseitig versetzte Pultdächer zulässig.

#### 2.2 Dachneigung

37°-48° Zulässige Dachneigungen: 37° - 48°

#### 2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in ziegelroter und rotbrauner Farbe zulässig.

### 2.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
- an der Traufe: max. 0,50 m  
- am Ortgang: max. 0,50 m

### 2.5 Dachbelichtung

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten, liegende Dachfenster sind je Gebäudeeinheit nur in einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m zulässig und dürfen jeweils eine Fläche von 1,20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Dachaufbauten haben zum seitlichen Dachabschluss und untereinander mindestens einen Abstand von 1,50 m und zum unteren und oberen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 2.6 Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

### 2.7 Zulässiger Kniestock

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

### 2.8 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

### 3.1 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

### 3.2 Lage

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig. Als Stauraum von den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ist eine Tiefe von 5,00 m ständig freizuhalten.

### 3.3 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

### 3.4 Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen. Grenzgaragen müssen aus nachbarrechtlichen Gründen dem Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen (Wandlänge, Wandhöhe).

### 3.5 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Außerdem sind begrünte Flachdächer für Garagen und Carports zulässig.

### 3.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3.7 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 4. Einfriedungen / Bodenbewegung

### 4.1 Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Die Höhenbegrenzung gilt auch für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.  
Zur Straßenbegrenzungslinie müssen die Einfriedungen, die höher als 0,50 m sind, einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.  
An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.

### 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

## 5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## C. Hinweise

1. 1229/4 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. - - - - - Vorschlag zur Neuparzellierung

4. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen

5. Höhenlinie

6. bestehende Wohngebäude

7. bestehende Nebengebäude

8. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

9. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) „Im Kirschgarten I“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten I“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ in der Fassung vom 03.12.2009 hat in der Zeit vom 21.12.2009 bis 22.01.2010 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten I“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ in der Fassung vom 03.12.2009 hat in der Zeit vom 21.12.2009 bis 22.01.2010 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten I“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ in der Fassung vom 12.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2010 bis 30.04.2010 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten I“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ in der Fassung vom 12.02.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2010 bis 30.04.2010 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Weilersbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.06.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2010 als Satzung beschlossen.

Weilersbach, den 28.07.2010

(Siegel)

Gerhard Amon  
Erster Bürgermeister

11.08.2010

- g) Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... ~~Nr.~~ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

Weilersbach, den 12.08.2010

(Siegel)

Gerhard Amon  
Erster Bürgermeister

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten I“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 20.08.2010  
Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Im Kirschgarten I“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“ ist damit in Kraft getreten.

Weilersbach, den 09.09.2010

(Siegel)

Gerhard Amon  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist ~~in Kraft~~ rechtskräftig!

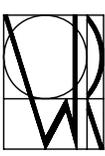
PROJEKT

GEMEINDE WEILERSBACH  
LANDKREIS FORCHHEIM  
  
BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan  
"IM KIRSCHGARTEN I",  
UND ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES "AM WILLBERG",  
WEILERSBACH

DARSTELLUNG

Entwurf  
M 1:1000  
  
Fassung vom 11.06.2010

ENTWURF

 **WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444  
*Weyrauther*