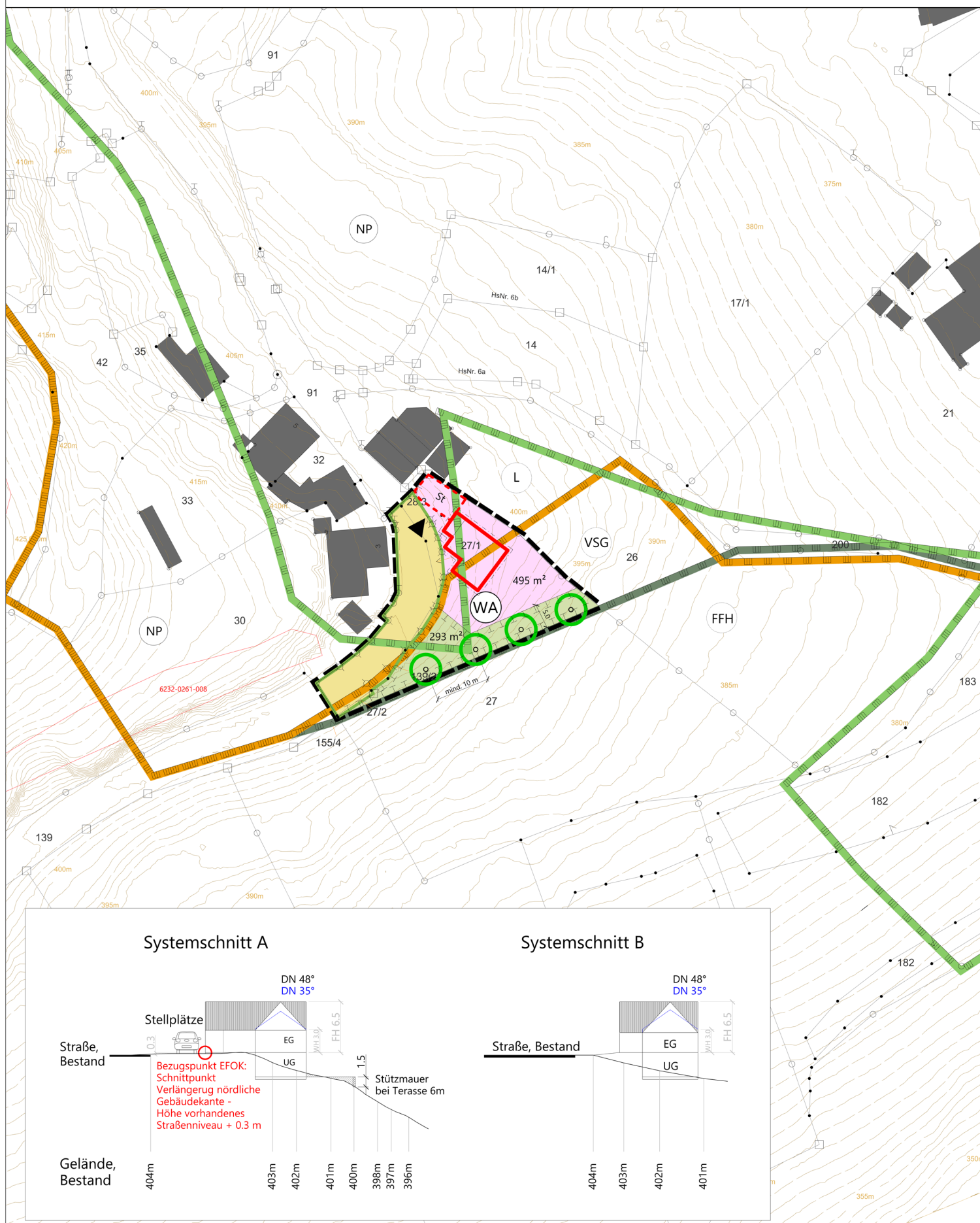


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weilersbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Vollgeschoss ist ausnahmsweise im Untergeschoss zulässig, wenn es sich aufgrund der Höhenlage im Gelände unter Beachtung der Festsetzung B.2.4 ergibt. Die zulässige Art der Ausführung der Vollgeschosse ist im Planteil durch einen Hausformen-Systemschnitt festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35
- 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 0,7
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Wandhöhe max. 3 m, Firsthöhe max. 6,5 m
Gemessen wird der EFOK bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut, bzw. bis zum First. Als Bezugshöhe gilt die Anschlusshöhe der vorhandenen Straße in der Verlängerung der nördlichen Gebäudekante. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf dabei max. 0,30m über diesem Punkt liegen. Die zulässige Art der Ausführung ist im Planteil durch einen Hausformen-Systemschnitt festgelegt.
- 2.5 Terrassen
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² zulässig. Ihre maximale Tiefe darf 6 m betragen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäudekubatur ist gemäß der aufgezeigten Baulinie umzusetzen. Bei Abweichungen bzw. Abänderungen in der Baustellengeometrie sind ergänzende rechnerische Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit der Straße zu führen.
- 3.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Es sind nur oberirdische Stellplätze innerhalb der festgelegten Flächen zulässig. Es gelten die Vorschriften der BayBO.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Dem Eingriff durch den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Teilfläche von 293m² der Flr.Nr. 27, Gemarkung Reifenberg als interne Ausgleichsfläche zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Streuobstwiese erforderlich:

- Pflanzung von 4 Obstbäumen (Hochstamm)
- ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab 1. Juli, alternativ extensive Beweidung mit Schafen
- keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist unzulässig

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Teilfläche von 470 m² der Flr.Nr. 161, Gemarkung Leutenbach als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Streuobstwiese erforderlich:

- Pflanzung von 6 Obstbäumen (Hochstamm)
- ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab 1. Juli, alternativ extensive Beweidung mit Schafen
- keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist unzulässig

- 4.2 Nadelgehölzhecken sowie Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig.
- 4.3 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterterrassen).
- 4.4 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2.) zulässig.
- 4.5 Die Durchführung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht von Anfang März bis Ende August) zulässig.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



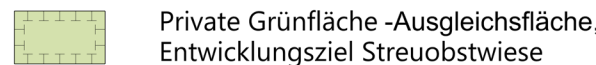
Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



Zufahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche -Ausgleichsfläche, Entwicklungsziel Streuobstwiese

Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)



Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

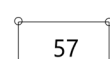


Flächen für oberirdische Stellplätze

Externe Ausgleichsfläche auf Flst. 161, Gmkg. Leutenbach TF 470 m²



Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



Biotop lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer



Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar



vorhandene Gebäude



Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)



Landschaftsschutzgebiet (L)



Vogelschutzgebiet (VSG)



Naturpark (gebietsübergreifend)

- 4.5 Für Beleuchtungsanlagen im Außenbereich (z.B. Straßenbeleuchtung, Gebäude- und Gartenbeleuchtung) sind nur insektenschutzfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht (2.500 bis 3.500 K) zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Privatflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Vom Bauherrn ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO u.der GaStellV) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
- 1.1 Dachform
Zulässig: Symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm, am Ortgang max. 30 cm betragen.
- 1.2 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen 35° und 48° liegen.
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Gauben sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
- 1.4 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
2. Stellplätze
- 2.1 Flächen für oberirdische Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.
3. Grundstückseinfriedungen
Zur Einfriedung sind Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
4. Stützmauern
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden. Stützmauern sind als Natursteinmauern oder begrünte Betonwände zulässig (Hecken- oder Rankenpflanzung).

D. Hinweise

1. Lage am FFH - Gebiet - Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Art der Beeinträchtigung (z.B. Aufschüttungen, Ablagerungen) in FFH - Gebieten nicht zulässig sind.
2. Gefahr durch Hangflächenwasser - Aufgrund von evtl. zufließendem Hangwasser sind Schutzmaßnahmen durch ein Entwässerungskonzept zu prüfen (z. B. hochgezogene Lichtschachteinfassungen).
3. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
4. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mind. 2,0 m Abstand von der Grenze
5. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
6. Für die geplante Bebauung des Hanggeländes Fl.-Nr. 27 der Gemarkung Reifenberg wurde von der TR LGA Bautechnik GmbH eine Standsicherheitsbeurteilung durchgeführt. Bei Abweichungen bzw. Abänderungen in der Baustellengeometrie wären ergänzende rechnerische Nachweise zu führen. Eine Begutachtung der Baugrubenböschung insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Kohäsion der anstehenden Schichten ist durch den Sachverständigen für Geotechnik erforderlich. Die Kohäsion der Böschung während der Bauzeit ist mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Folienabdeckung) sicher zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.03.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Weilersbach....., den

.....
Marco Friepe
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

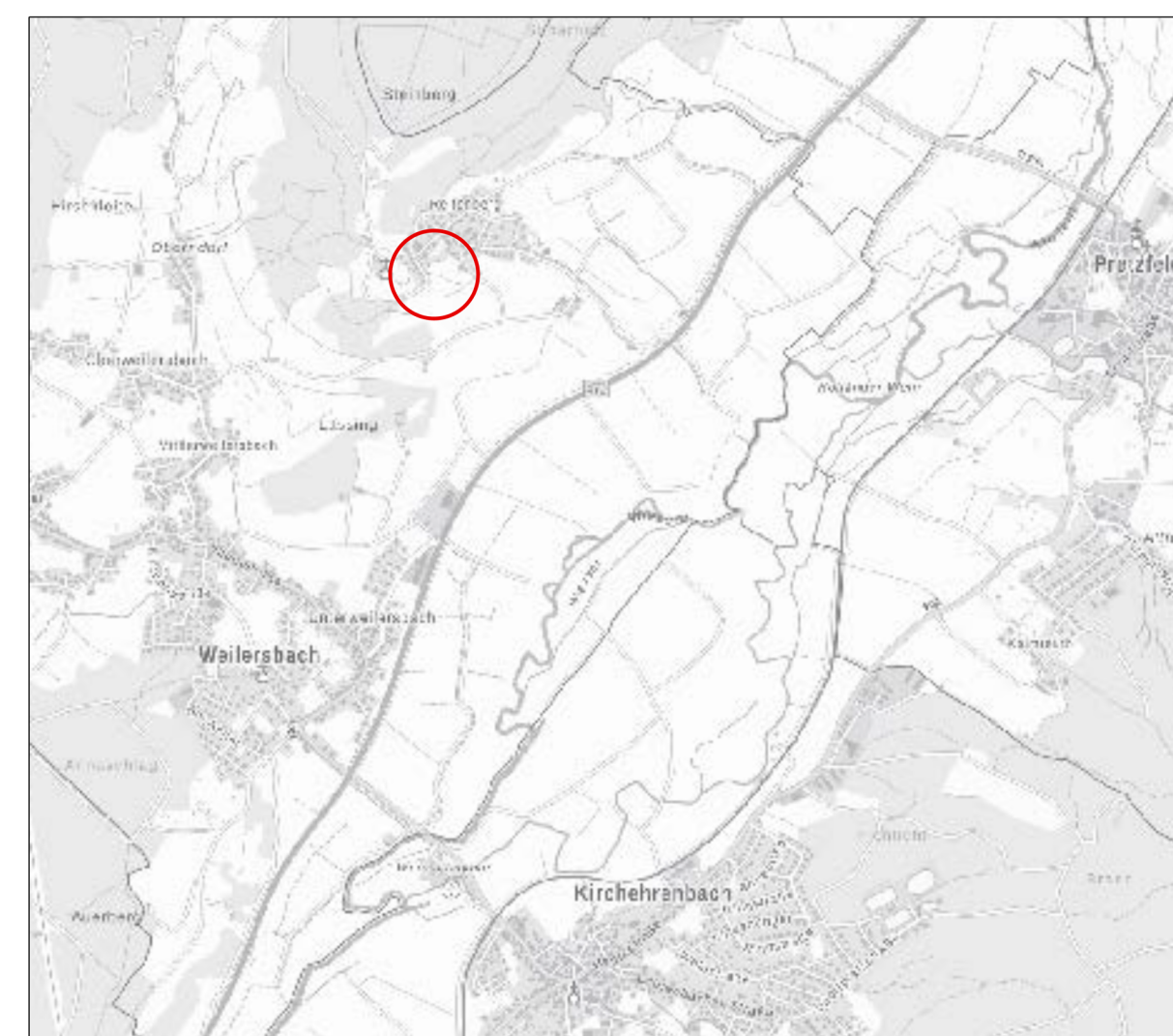
(Siegel) Weilersbach, den

.....
Marco Friepe
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Weilersbach....., den

.....
Marco Friepe
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf



Gemeinde Weilersbach Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Reifenberg Süd-West"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: mim | bro | gb

datum: 02.03.2023

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

PLANUNGSBÜRO RAUMSTATION

Mösing Rothmeier GbR

Theaterstraße 41 | 90762 Fürth

www.raumstation-planung.de | tel. 0911/47883657

