

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

z.B. FH 317 m üNN Firsthöhe, als Höchstmaß, in Metern über Normalnull

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

0 Offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Offentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Private Grünflächen - Obstwiese

Offentliche Grünflächen - Böschung Langweihergraben

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

○ Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Böschung

Sonstige Planzeichen

SUN Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Bauweise Bauweise

Dachform | Dachneigung | Firsthöhe

MI II (H+D)

0,6 0,8

SEI 40-46 FH 317 m üNN

Anforderungen an die Gestaltung

z.B. SD/FD Dachform Satteldach/Flachdach

z.B. 40° - 48° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

**PLANGRUNDLAGE**

437/3 Flurstücksgrenzen / Flurstücksnr.

bestehende Gebäude mit Hausnummern

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

11,0 Maßzahl in Metern

Höhenschichtlinien in Metern ü NN

Sichtdreieck (Schenkellänge 70 m)

bestehende Fahrspuren

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

öffentlicher Schmutzwasserkanal

amtlich kartiertes Biotop

Bodendenkmal Nr. D-5-6330-0112

**PRÄAMBEL**

Der Markt Weisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.08.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- 1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 1.2 Die in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.3 Die in Mischgebieten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).
- 2.2 Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- 2.3 Die Firsthöhe von Hauptbaukörpern mit geneigtem Dach darf eine Höhe von 317 m üNN nicht überschreiten.
- 2.4 Die Firsthöhe von Hauptbaukörpern mit Flachdach darf eine Höhe von 312,1 m üNN nicht überschreiten.
- 2.5 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf Zwei (I + D) festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 3.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung sind einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen werden nicht festgesetzt.
- 3.2 Die Errichtung von Stellplätzen, einschließlich Garagen und Carports, und sonstigen Nebenanlagen ist außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

**4. Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf in Ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

**5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

- 5.1 **Dachgestaltung**  
Dächer sind als Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° Grad oder als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- 5.2 Bei Satteldächern sind Dachziegel oder -steine in Rot- oder Brauntönen zu verwenden. Flachdächer dürfen auch mit grauen Farbtönen und als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
- 5.3 Dachschneitten sind nicht erlaubt. Dachgauben sind nach gemeindlicher Satzung zu gestalten.

**Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (z.B. Maschengitterzäunen) in einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt. Durchgehende Zaunsockel sind nur in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

**Geländeveränderungen**

Bei Geländegestaltungen darf das vorhandene Gelände um nicht mehr als +/- 0,5 m verändert werden.

**Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**Werbeanlagen**

- 5.7 Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu erstellen, dass Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden können.
- 5.8 Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig. Die zulässige Fläche darf je Fassade eine Fläche von 10% nicht überschreiten.
- 5.9 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Gebäudeoberkante darf dabei um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 5.10 Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**Grünordnung**

- 6.1 Die nicht überbauten und versiegelten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Auswahl von Bäumen und Großsträuchern sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Artenliste zu berücksichtigen.
- 6.2 Die bestehende Gehölzböschung zum Langweihergraben sowie die als private Grünfläche festgesetzte Obstwiese einschließlich des bestehenden Walls sind in Ihrer Struktur zu erhalten und zu pflegen.
- 6.3 Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

**7. Niederschlagswasserbeseitigung**

- 7.1 Unverschlammtes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern und darüber hinaus dem Langweihergraben zuzuführen.
- 7.2 Flächen von oberirdischen Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, etc.) auszubilden.

**8. Immissionsschutz**

Die Immissionsschutzbehörde im Landratsamt ist im Zug nachfolgender Baugenehmigungen zu beteiligen. Die aus der schalltechnischen Untersuchung des Büro Umwelt (Projekt 044 - 25. Aug. 2011 - Stand 19.10.2011) hervorgehenden Anforderungen an den Schallschutz werden durch folgende zielgerichtete Formulierungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

- durch geeignete Grundrissgestaltung ist sicher zu stellen, dass Schlafräume nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet werden.
- Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, bei denen der Taggrenzwert der 16. BImSchV überschritten ist, sind mit einer Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 auszustatten, wenn eine Belüftung von der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist.
- Der passive Schallschutz von Außenbauteilen an der Westfassade ist nach den Bestimmungen der DIN 4109 auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zu dimensionieren.

8.3 Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) ist die Benutzung der Stellplätze durch Fremdparker aufgrund der damit verbundenen Spitzenpegelbelastung durch eine geeignete Beschilderung und Kennzeichnung zu verhindern: Zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nur Parken für Anwohner, Postfahrzeuge und Bedienstete von im Plangebiet ansässigen Betrieben zulässig.

8.4 Es wird darauf hinzuweisen, dass gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) beim Betrieb der haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionswerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| tags (6.00 - 22.00 Uhr)   | 55 dB (A) |
| nachts (22.00 - 6.00 Uhr) | 40 dB (A) |

Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet:

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| tags (6.00 - 22.00 Uhr)   | 60 dB (A) |
| nachts (22.00 - 6.00 Uhr) | 45 dB (A) |

8.5 Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Betreiber. Es gelten die Regelungen der TA Lärm, wobei ebenfalls die Anforderungen hinsichtlich tieffrequenter Geräuscharbeit gem. DIN 45680 mit Beiblatt 1 zu beachten sind.

**HINWEISE**

**1. Denkmalschutz**

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**2. Wasserhaushalt**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der Einleitung in den Vorfluter sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.

**3. Boden**

Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und Art. 12 BayBodSchG zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

**4. Erschließung**

Bei Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten. Insbesondere sind die notwendigen Abstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, so dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden.

5. Bei Aufgrabungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind Schutzzonen von je 0,5 m beiderseits der Trasse einzuhalten.

6. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Ausfahrt in die St 2263 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7. Der Baustraßenkörper der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

8. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

9. Der Straßenbaustraßenkörper kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

**10. Artenliste**

**Bäume**  
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Baumhasel   | Corylus colurna                   |
| Mehlbeere   | Sorbus aria                       |
| Eberesche   | Sorbus aucuparia                  |
| Apfelorn    | Crataegus carrierei               |
| Rotdorn     | Crataegus laevigata Pauls Scarlet |
| Zierapfel   | Malus oder Prunus                 |
| Blumenesche | Fraxinus ornus                    |

**Sträucher**  
Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Barblume                                      | Caryopteris x clandonensis |
| Hechtrose                                     | Rosa glauca                |
| Kragensrose                                   | Rosa multiflora            |
| Rosen, dauerblühende niedrig bleibende Sorten | Rosa spec.                 |
| Rote Sommerspiere                             | Spiraea bumalda in Sorten  |
| Liguster                                      | Ligustrum vulg. in Sorten  |

**11. Vorschriften und Normen**

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Weisendorf, Gerbersleite 2, 91085 Weisendorf, Zimmer 203/2 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

1. Durch das Plangebiet verläuft ein Schmutzwasserkanal des Marktes Weisendorf. Der Bestand und Betrieb des Kanals ist sicherzustellen. Bei baulichen Veränderungen im Bereich des Schmutzwasserkanals (3m beiderseits der Leitungstrasse) ist der Markt Weisendorf in die Planungen einzubeziehen.

2. In das Plangebiet ragt ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 6330-0095-001/Park des Weisendorfer Schlosses (Teile)). Änderungen an dem Biotop ergeben sich nicht, das Biotop ist durch die Erhaltungssetzung der Böschung zum Langweihergraben geschützt. Ein geringfügiger Teil der Kartierung ragt über die Böschung hinaus. Dieser Bereich ist bereits versiegelt.

3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals D-5-6330-0112 (Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Weisendorfer Schlosses mit Garten und seiner Vorgängeranlagen). Bodendenkmäl sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zu-stand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

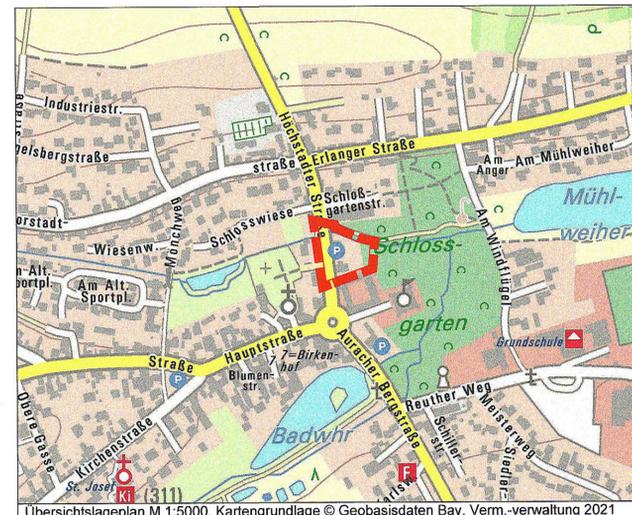
**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in der Sitzung vom 12.04.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) In der Zeit vom 21.04.2021 bis 05.05.2021 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.
- 3) Zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ in der Fassung vom 10.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt.
- 4) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ in der Fassung vom 10.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2021 bis 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.
- 5) Der Markt Weisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.08.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/5 „Südlich der Erlanger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.08.2021 als Satzung beschlossen.

Weisendorf, den 12.08.21  
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

Weisendorf, den 12.08.21  
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

Weisendorf, den 18.08.21  
(Siegel) (Erster Bürgermeister)



**Markt Weisendorf**  
Gerbersleite 2  
91085 Weisendorf

**Bebauungsplan Nr. 31/5 "Südlich der Erlanger Straße" 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan**

|        |                  |                        |           |
|--------|------------------|------------------------|-----------|
| Format | letzte Änderung: | Datum der Planfassung: | Plan Nr.: |
| DIN A0 | 07.07.2021       | 09.08.2021             | 1154 - 2  |

Planfassung:  
**Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pilleneruther Str. 34 90459 Nürnberg  
Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54  
Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de  
USK idNr. DE31589497 https://www.tb-markert.de