

SATZUNG

Der Markt Weisendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

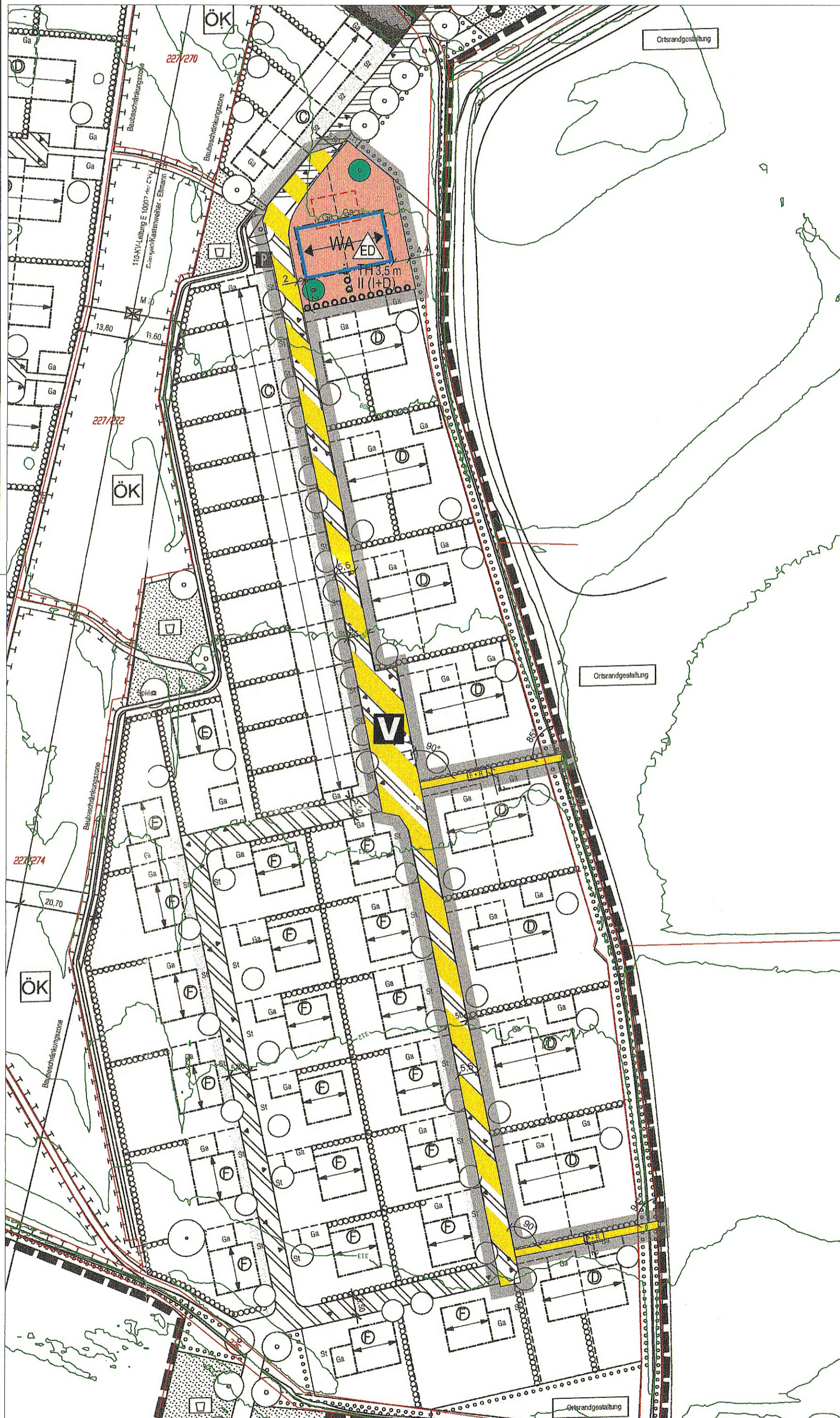
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.03.2019 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 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.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse

TH3,5 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

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

ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

F+R 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg

V 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (keine Trennung der Verkehrsarten)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Hecken

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

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

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

PLANGRUNDLAGE

437/3 Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Maßzahl in Metern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien in Metern ü NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA nach § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 Die Höhenangaben beziehen sich mit ihrem Geländebezugspunkt auf die Oberkante der dem Haus zugeordneten Erschließungsstraße. Gemessen wird von der dem Hauseingang am nächsten gelegenen Stelle. Liegt die Straße im Gefälle, ist der höchste Punkt des am Grundstück angrenzenden Straßen- oder Erschließungswegabschnittes, von dem das Grundstück erschlossen wird, maßgebend. Als Bezugspunkt am Haus wird die Traufe festgelegt. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,5 m, wobei die Kniestockhöhe maximal 0,5 m gemessen von OK Rohfußboden bis UK Fußpfette betragen darf.

2.3 Die Sockelgeschosse OK EG dürfen nicht höher als 0,5 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen.

2.4 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf Zwei (I + D) festgesetzt.

3. Anzahl der Wohnungen 3.1 Je Baugrundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich in den als Flächen für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

5. Stellplätze 5.1 Die nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit sind entweder als offene Stellplätze und/oder als Garagen innerhalb der Flächen für Garagen bzw. innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Offene Stellplätze können als Carports in Holzbauweise mit Flachdachkonstruktion errichtet werden.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Dachgestaltung

6.1 Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45° und 48° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

6.2 Die Farbe der Dachbekleidung ist in Rottönen zu halten. Zulässig sind Dachziegel und Steine.

6.3 Der Überstand des Organges und der Traufe darf nicht mehr als 0,50 m betragen. Der Ortsgang muss parallel zur Giebelwand verlaufen.

6.4 Es sind Gauben mit Schlep- und Giebelächern erlaubt. Die Breite der Schlep- und Giebelgauben darf insgesamt maximal 2/3 der Hauslänge betragen. Zur Giebelseite soll jeweils mind. ein Abstand von 1,0 m frei bleiben. Der Beginn der Schlep- und Giebelgaube soll mind. 1,0 m vom Dachfirst abgesetzt sein. Die Breite der Giebel- und Schlep- und Giebelgauben darf max. 1/4 der Hauslänge betragen.

6.5 Abgewalmte Dachflächen sind nicht erlaubt

6.6 Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

6.7 Einfache grenzständige Garagen müssen generell mit Flachdach errichtet werden. Es wird empfohlen, deren Dächer zu begrünen. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind mit Satteldächern möglich, wenn sich die Garagen in ihrer Gestaltung aneinander gleichen und sie über gleiche Trauf- und Firsthöhen verfügen. Dabei gilt, dass die Dachfirstausrichtung und Dachneigung nur entsprechend dem Wohnhaus ausgeführt werden darf.

6.8 Im gesamten Baugebiet sind Einfriedungen mit Maschengitterzäunen in einer maximalen Höhe von 0,8 m erlaubt.

6.9 Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken, zu Wegen und zu Straßenräumen sind geschnittene Hecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Hecken können für Ausgänge unterbrochen werden. Zur Anlage der Hecken sollen die in der Pflanzliste enthaltenen Gehölzarten verwendet werden.

6.10 Zum Straßenraum hin kann anstatt der (oder zusätzlich zu den) vorgesehenen Hecken ein Holzzaun mit stehenden Latten und max. Höhe von 0,8 m und max. Lattenbreite 5 cm errichtet werden. Zwischen den Baugrundstücken sind geschnittene Hecken als Einfriedungen anzulegen. Geländeänderungen

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

7. Grünordnung 7.1 Als private Grünflächen gelten die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Auswahl von Bäumen und Großsträuchern sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Artenliste zu berücksichtigen.

7.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)

7.3 Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern und darüber hinaus im qualifizierten Trennsystem der Regenrückhaltung zuzuführen.

8.2 Für befestigte Flächen auf den privaten Grundstücksflächen sind wasserundurchlässige Beläge (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, etc.) zu verwenden.

HINWEISE:

1. Zur Orientierung wurde in der Planzeichnung der rechtskräftige Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ als Zeichnungshintergrund hinterlegt. Da dieser nicht georeferenziert digital vorliegt, ist eine lagegetreue Darstellung nicht möglich.

2. Denkmalschutz Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Wasserhaushalt Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.

4. 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 Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

5. Erschließung Es ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf in ihrer aktuell gültigen Fassung zu beachten.

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7. 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.

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

9. In öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen sind. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

10. Artenliste Gehölzliste für Heckenpflanzungen/Eingrünung (Baumanteil höchstens 5 %) Sträucher: Mindestpflanzgröße, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haseel Corylus avellana Weißdorn Ein-/Zweiggriff. Crataegus laevigata und monogyna Schlehe Prunus spinosa Gemeine Heckenrose Rosa canina Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Bäume: Mindestpflanzgröße: Heister 3x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Vogelkirsche Prunus avium Sal-Weide Salix cinerea Eberesche Sorbus aucuparia

Als Hausbäume geeignete Arten und Sorten Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Apfel in regionaltypischen Sorten z.B. „Reichtragender vom Zenngrund“, Wetringer Taubenapfel, „Goldparäne“, „Jakob Fischer“, „Berlepsch“

Birne z.B. „Williams Christ“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“ Zwetschge z.B. „Fränkische Hauszwetschge“ Kirsche z.B. „Große schwarze Knorpe“, „Bütners“

Walnuss Juglans regia Mährische Eberesche Sorbus aucuparia „Eduis“

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Sal-Weide Salix cinerea Eberesche Sorbus aucuparia

Straßen- und wegebegleitende Bäume im Bedarfsfall Bäume: Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Esche Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ Winterlinde Tilia cordata „Greenspire“ Thüringische Mehlbeere Sorbus x thuringiata „Fastogata“

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, Gerbersleithe 2, 91085 Weisendorf, Zimmer 203/1 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in der Sitzung vom 08.10.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 08.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 26.11.2018 beteiligt.

3) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 08.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 öffentlich ausgelegt.

4) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 14.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 13.02.2019 erneut beteiligt.

5) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 14.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 31.01.2019 bis 13.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

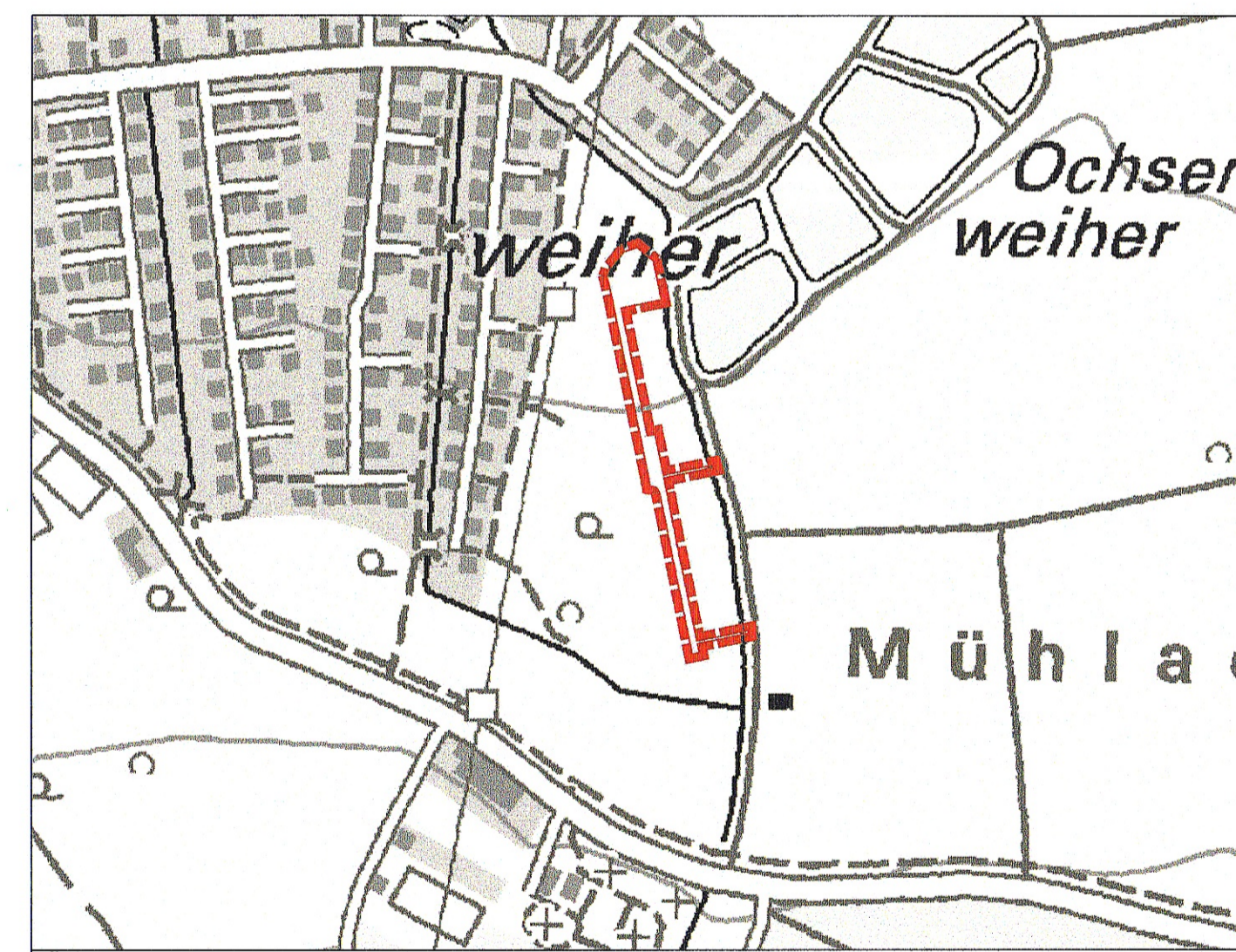
6) Der Markt Weisendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.03.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2019 als Satzung beschlossen.

Official stamp and signature of Mayor Karl-Heinz Hertlein, dated 14.03.2019.

Official stamp and signature of Mayor Karl-Heinz Hertlein, dated 14.03.2019.

8) Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ wurde am 26.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Official stamp and signature of Mayor, dated 28.03.2019.



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

Market logo and title: Markt Weisendorf Gerbersleithe 2 91085 Weisendorf. Bebauungsplan "Gerbersleithe Ost" 3. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan. Rechts gültige Fassung. TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten.

Contact information: Pflanzener Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel. (0911) 99876-0, Fax (0911) 99876-4, info@tb-markert.de, www.tb-markert.de

