



**Markt Weisendorf**

**Lkr. Erlangen Höchstadt**

**Bebauungsplan "Gerbersleithe Ost", 3. Änderung  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**

**Rechtsgültige Fassung vom 11.03.2019**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber: Markt Weisendorf**

vertreten durch den  
1. Bürgermeister  
Heinrich Süß

Gerbersleite 2  
91085 Weisendorf

**Planverfasser:**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

*info@tb-markert.de*  
*www.tb-markert.de*

**Bearbeitung:** Lena Beyrich  
M.A. Kulturgeographie

aufgestellt: Nürnberg, 11.03.2019  
**TB | MARKERT**

ausgefertigt: Weisendorf,  
1. Bürgermeister Heinrich Süß

**Datum: Rechtsgültige Fassung vom 11.03.2019**

---

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
A.4.1	Lage im Marktgemeindegebiet und Eigentumsanteile	4
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
A.5.3	Naturschutzrecht	8
A.5.4	Wasserhaushalt	8
A.5.5	Denkmalschutz	8
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>9</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	9
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
A.6.4	Anzahl der Wohnungen	10
A.6.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
A.6.6	Stellplätze	10
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften	11
A.6.8	Grünordnung	12
A.6.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	13
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
A.6.11	Wasserversorgung	14
A.6.12	Stromversorgung	14
A.6.13	Flächenbilanz	14
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>15</b>
<b>C</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>15</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ wurde im Jahr 2000 aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum aufgestellt und bisher im westlichen Teilbereich bebaut. Zukünftig soll auch das Gebiet östlich des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Wohnnutzung überplant und erschlossen werden. Dazu sollen auch Wegeverbindungen zwischen den beiden Wohngebieten hergestellt werden. Diese Wegeverbindungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ nicht enthalten. Zudem bedingt eine geringfügige Änderung der Straßenverkehrsführung im Norden des Plangebietes eine Änderung der Baugrenzen auf den östlich der Straße angrenzenden Baugrundstücken.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ ist es, fußläufige Verbindungen zwischen den beiden angestrebten Baugebieten zu schaffen sowie eine Anpassung der Baugrenzen auf dem Baugrundstücken im Geltungsbereich vorzunehmen.

### **A.3 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von diesem Privileg wird Gebrauch gemacht.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **A.4 Ausgangssituation**

#### **A.4.1 Lage im Marktgemeindegebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Hauptortes Weisendorf und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 219 und 227/254, Gemarkung Weisendorf. Das Grundstück befindet sich in gemeindlichem Eigentum.

## **A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Die Flächen der Änderung des Bebauungsplans sind derzeit unbebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Hochspannungsleitung sowie landwirtschaftliche genutzte Flächen, bevor sich die bereits bebauten Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ anschließen. Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden des Plangebietes schließen bereits bebaute Flächen sowie Teiche im Nordosten an.

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

#### **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

##### **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

##### **1.1.3 Ressourcen schonen**

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

##### **1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen**

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

### 1.3.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (Grundsatz)

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Grundsatz).

3.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

## 7. Freiraumstruktur

### 7.2 Wasserwirtschaft

#### 7.2.1 Schutz des Wassers

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (Grundsatz).

### **A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)**

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 19 verbindlichen Änderungen (Stand: 10. September 2018), stellt das Marktgebiet Weisendorf als Kleinzentrum dar.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

#### A I Übergeordnetes Leitbild

- 1 Die herausragende Bedeutung der Industrieregion Mittelfranken (...) soll (...) im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.

- 2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild (...) sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen (...) die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
- 5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.
- 6 (...) Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

#### A II Raumstrukturelle Entwicklung

- 1 Raumstrukturelles Leitbild
  - 1.2 Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

#### B I Natur und Landschaft

- 1 Landschaftliches Leitbild
  - 1.1 Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft sowie der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden.
  - 1.5 Großflächige und bandartige Siedlungsstrukturen sollen durch Trenngrün gegliedert werden.
- 2 Wasserwirtschaft
  - 2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit (...) und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.
- 3 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen
  - 3.1.1 In (...) ortsnahen Bereichen (...) soll die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen angestrebt werden.

#### B II Siedlungswesen

- 1 Siedlungsstruktur
  - 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
  - 1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden.

#### B IV Land- und Forstwirtschaft

- 1 Allgemeines
  - 1.1 Durch standortgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie abgestimmte Pflegemaßnahmen soll die charakteristische Kulturlandschaft

in den einzelnen Teilräumen der Region erhalten, gepflegt und gestaltet werden.

Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (...) Mittelzentren erhalten bleibt.

## B V Technische Infrastruktur

### 1 Verkehr

1.1.2 Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert und die Verkehrssicherheit insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden.

#### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Markt Weisendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich derzeit im Verfahren zur Gesamtfortschreibung. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung ist das Plangebiet, wie auch schon im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“. Dieser wurde in der Vergangenheit zweimal geändert, wobei die 1. Änderung nie in Kraft gesetzt wurde. Das Plangebiet ist von den bisherigen Änderungen nicht betroffen.

#### **A.5.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Die nächstliegenden Biotop befinden sich westlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet beginnt südlich des Plangebietes in ca. 800 m Entfernung.

#### **A.5.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

#### **A.5.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- 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.

- 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.

## **A.6 Planinhalt**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich zwei Baugrundstücke. Durch eine Verbreiterung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Kurvenbereich verschieben sich auf den Baugrundstücken die Baugrenzen für Hauptgebäude sowie Garagen. Um eine gleiche gestalterische und grünordnerische Ausbildung der beiden Baugrundstücke mit den Nachbargrundstücken zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ übernommen.

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.

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Teilflächen mit einer Größe von 3.231 m<sup>2</sup> der Grundstücke Flst.-Nrn. 219 und 227/254, Gemarkung Weisendorf.

### **A.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem geplanten Charakters der Flächen im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet als unzulässig festgesetzt, da die hiermit verbundenen zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehre dem geplanten Charakter eines maßgeblich durch Wohnen geprägten Baugebietes entgegenstehen würden.

### **A.6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch diese Festsetzung soll eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht werden, die sich an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung lassen für die Baugrundstücke ein angemessenes Nutzungsmaß zu.

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.

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

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

#### **A.6.4 Anzahl der Wohnungen**

Je Baugrundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### **A.6.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“.

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

Im Gegensatz zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans wurden in der 3. Änderung die Baulinien nicht übernommen. Aufgrund der Lage als Eckgrundstück und der Verbreiterung der Verkehrsfläche im Kurvenbereich zu Ungunsten des Baugrundstücks wird die zwingende Einhaltung einer Baulinie an dieser Stelle nicht für sinnvoll erachtet.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zur besseren Nutzbarkeit der Baugrundstücke bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich in den als Flächen für Garagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Gebäude zulässig.

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

#### **A.6.6 Stellplätze**

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.

Für die Herstellung von privaten Stellplätzen auf Baugrundstücken ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf in ihrer aktuell gültigen Fassung zu beachten.

## **A.6.7 Örtliche Bauvorschriften**

### Dachgestaltung

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

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

Der Überstand des Ortanges und der Traufe darf nicht mehr als 0,50 m betragen. Der Ortgang muss parallel zur Giebelwand verlaufen. Es sind Gauben mit Schleppl- und Giebeldächern erlaubt. Die Breite der Schlepplgauben darf insgesamt maximal 2/3 der Hauslänge betragen. Zur Giebelseite soll jeweils mind. ein Abstand von 1,0 m frei bleiben. Der Beginn der Schlepplgaube soll mind. 1,0 m vom Dachfirst abgesetzt sein. Die Breite der Giebeldachgauben darf max. ¼ der Hauslänge betragen. Abgewalmte Dachflächen sind nicht erlaubt. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

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 angleichen und sie über gleiche Trauf- und Firsthöhen verfügen. Dabei gilt, dass die Dachfirstausrichtung und Dachneigung nur entsprechend dem Wohnhaus ausgeführt werden darf.

### Einfriedungen

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

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.

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

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

### Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## A.6.8 Grünordnung

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.

Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm). Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.

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

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, Vernässungen 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.

### Artenliste

#### Gehölzliste für Heckenpflanzungen/Eingrünung (Baumanteil höchstens 5 %)

Sträucher: Mindestpflanzgröße, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn Ein-/Zweigriff.	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“, „Wettringer Taubenapfel“, „Goldparmäne“, „Jakob Fischer“, „Berlepsch“
Birne	z.B. „Williams Christ“, „Gute Luise“, „Gellerts Butter-“

	birne“
Zwetschge	z.B. „Fränkische Hauszwetschge“
Kirsche	z.B. „Große schwarze Knorpele“, „Büttner“
Walnuss	Juglans regia
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia „Edulis“
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 „Fastigiata“

#### **A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Der naturschutzfachliche Eingriff wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ ermittelt und ausgeglichen. Weitere Kompensationen sind nicht angezeigt.

#### **A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Straßenverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

##### **A.6.10.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

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

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Zufahrten, Stellplätze und weitere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken versickerungsfähig auszubilden. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser im qualifizierten Trennsystem in eine Regenrückhaltung abzuführen.

Um eine möglichst hohe Versickerung auf den Baugrundstücken zu erreichen, sind für befestigte Flächen auf den privaten Grundstücksflächen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, etc.) zu verwenden.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den öffentlichen Kanal.

### A.6.10.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

### A.6.11 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der Marktgemeinde Weisendorf sichergestellt. Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seebachgruppe ist gewährleistet.

### A.6.12 Stromversorgung

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz ist gewährleistet.

### A.6.13 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.071 m <sup>2</sup>	33 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	2.003 m <sup>2</sup>	62 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	157 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>3.231 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr, Lärm etc. gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerberleithe Ost“ verursachen.

Im Zuge der Planrealisierung kommt es zu Versiegelungen im Bereich der geplanten Wegeverbindungen. Dies führt zu geringfügigen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch sind positive Effekte zu erwarten, da durch die neu geschaffenen Wege eine bessere Zugänglichkeit und Angliederung gegeben sein wird.

## **B Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert am 24.07.2018 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 70)

## **C Abkürzungsverzeichnis**

Flst.-Nr.	Flurstücksnummer
FFH	Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
SPA	Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie

aufgestellt:  
Nürnberg, 11.03.2019

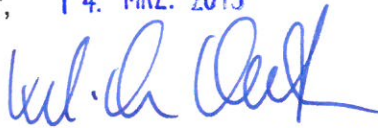
**TB|MARKERT**



i.A. Matthias Fleischhauer  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung  
Stadtplaner SRL (AKH)

ausgefertigt:

Weisendorf, 14. MRZ. 2019



(Unterschr. ~~1. Bürgermeister~~)

Karl-Heinz Hertlein  
Zweiter Bürgermeister