



## I Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
  - GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK316m maximal zulässige Oberkante als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg
  - Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Unterirdische Entwässerungsleitung hier: Rohrleitung zur Niederschlagswasserableitung in den Mühlweiher
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Uferbegrünung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen (Anzahl bindend - ohne Standortbindung)
  - Anpflanzen von Sträuchern (mit Standortbindung)
- Sonstige Planzeichen
  - St Umgrenzung von Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze
  - Tg Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
  - Ms Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Müllsammelstandort
  - FD Flachdach

## II Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze
- 227 bestehende Flurstücksnummer
- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- bestehendes Nebengebäude
- vorhandene Böschung
- vorhandene Geländehöhe über NN (bestehender Kanaldeckel)
- geplanter privater Kinderspielplatz

## III Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) festgesetzt:

Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

  - Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Maßwerte.
  - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen
    - von oberirdisch erstellten Stellplatz- und Garagenanlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen (i.S. von § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden,
    - von unterirdisch erstellten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) darf im WA maximal 0,5 m über der Höhe von 306,81 m ü. NN (Oberkante des bestehenden Kanaldeckels) liegen.
  - Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) heranzuziehen. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude (oberster Dachabschluss) heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses als Gebäudeoberkante.
- Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BauBO)
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden. Durch unterirdisch erstellte Anlagen (insbesondere Tiefgaragen) dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen bis zur maximalen Überschreitbarkeit nach 2.2. ebenfalls überschritten werden.
  - Im WA werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen geregelt und es müssen keine darüber hinausgehenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauBO eingehalten werden.
- Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen in Form von:
    - Stabgitterzäunen
    - Maschendrahtzäunen

jeweils mit Gehölzen hinterpflanzt, ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Alternativ sind als Einfriedung auch nur Hecken bzw. Gehölze zulässig. Die Höhenbeschränkung von 1,20 m gilt dabei nicht für Hecken und Gehölze.
  - Zur Abgrenzung privater Gartenbereiche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach 4.1 zulässigen Einfriedungen auch ohne Hinterpflanzung zulässig.

## 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

- Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze (St) für Kraftfahrzeuge sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in die dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).
- Die Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage (Tg) und deren Zufahrt ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.
- Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Tiefgaragen zulässig.

## 6 Nebenanlagen / Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BauBO)

Standorte zur Müllsammmlung sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ("Müllsammelstandort") oder in die Gebäude integriert zulässig. Standorte außerhalb von Gebäuden sind baulich derart einzuhäusen, dass eine Einsicht von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

## 7 Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung des WA ist nur von Westen über den im Planblatt festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.

## 8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

## 9 Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

Zur Fassadengestaltung sind als Materialien nur Putz, Klinker oder Holz zulässig.

## 10 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m im Verhältnis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) (vgl. Nr. 2.3 der Festsetzungen) zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen zur Herstellung von Vegetationsschichten für Baumpflanzungen (vgl. Nr. 11.4)

## 11 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Für sämtliche Baumpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden und mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - Laubbäume (Wuchsklasse I und II): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
  - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 7-8 cm
  - Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
- Sämtliche zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- Die nicht mit Gehölzen bepflanzen, unversiegelten Bereiche der Baugrundstücke sind als Landschaftsrasen auszubilden.
- Die Vegetationstragschicht der begrünten Flächen über Tiefgaragen muss mindestens 30 cm stark sein. Abweichend davon muss die Vegetationstragschicht der begrünten Flächen über Tiefgaragen in den Bereichen wo Bäume zu pflanzen sind, mindestens 90 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

## IV Textliche Hinweise

- Erzeugung erneuerbarer Energien**

In Bezug auf die Energieeinsparverordnung sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden. Dabei können Solaranlagen auch in Kombination mit Dachbegrünungen errichtet werden.
- Bodenkennlinie**

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Immissionschutz**
  - Immissionen, die vom angrenzenden Spielplatz (westlich im Bereich Schloßgarten) oder dem angrenzenden Sportplatz (östlich) im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung entstehen, sind zu dulden.
  - Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
  - Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräusch-sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
  - Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
  - Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
  - Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
  - Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen Vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
  - Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Geräterwahl).
- Baumpflanzungen, Abstände**

Zwischen Baumpflanzungen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen. Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.
- Wasserversorgung**

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht.
- Erhöhte Grundwasserstände**

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszugestalten.
- Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes -BBodSchG- sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- und auf §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Demnach ist anfallender humoser Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen, sachgerecht zwischenzulagern und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuwerten. Weiterhin sind Bauarbeiten bodenschonend auszuführen und die gültigen Regelwerke und Normen (u.a. DIN 19371 - Die DIN kann bei der Gemeinde Weisendorf eingesehen werden.) zu berücksichtigen.

- Der Markt Weisendorf erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020;
  - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017;
  - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020;
  - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021;
  - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.2.2021; und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2020; sowie
  - des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2021;
- diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Windflügel-Nord", bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 12.04.2021 als Satzung.

## Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat Weisendorf hat in der Sitzung vom 14.05.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" zu ändern. Weiterhin wurde die Anwendung und Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat Weisendorf hat in seiner Sitzung vom 14.05.2018 den Vorentwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" in der Fassung vom 30.04.2018 gebilligt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" in der Fassung vom 30.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Zum Vorentwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" in der Fassung vom 30.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2018 und Frist bis 20.09.2018 beteiligt.

Der Marktgemeinderat Weisendorf hat in seiner Sitzung vom 14.12.2020 den Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" in der Fassung vom 26.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2021 bis einschließlich 22.02.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Zum Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" in der Fassung vom 26.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2021 und Frist bis 22.02.2021 beteiligt.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2021 als Satzung beschlossen.

Markt Weisendorf, den 23.04.2021

Ausgefertigt Markt Weisendorf, den 23.04.2021

Der Satzungsbeschluss der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" wurde am 05.05.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord" ist damit in Kraft getreten.

Markt Weisendorf, den 05.05.2021

Karl-Heinz Hertlein  
Erster Bürgermeister

Karl-Heinz Hertlein  
Erster Bürgermeister

Karl-Heinz Hertlein  
Erster Bürgermeister



## Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Windflügel - Nord"

Markt Weisendorf		Landkreis Erlangen-Höchstadt	
Planungsbüro Vogelsang Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg numbers@vogelsang-plan.de www.vogelsang-plan.de		Landschaftsplanung Kleebe Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg info@landschaftsplanung-kleebe.de www.landschaftsplanung-kleebe.de	
BBP	TA - 12.04.2021	Maßstab	1:1000
gez. / Datum			
GOP	FU - 12.04.2021		
gez. / Datum	SK - 12.04.2021		