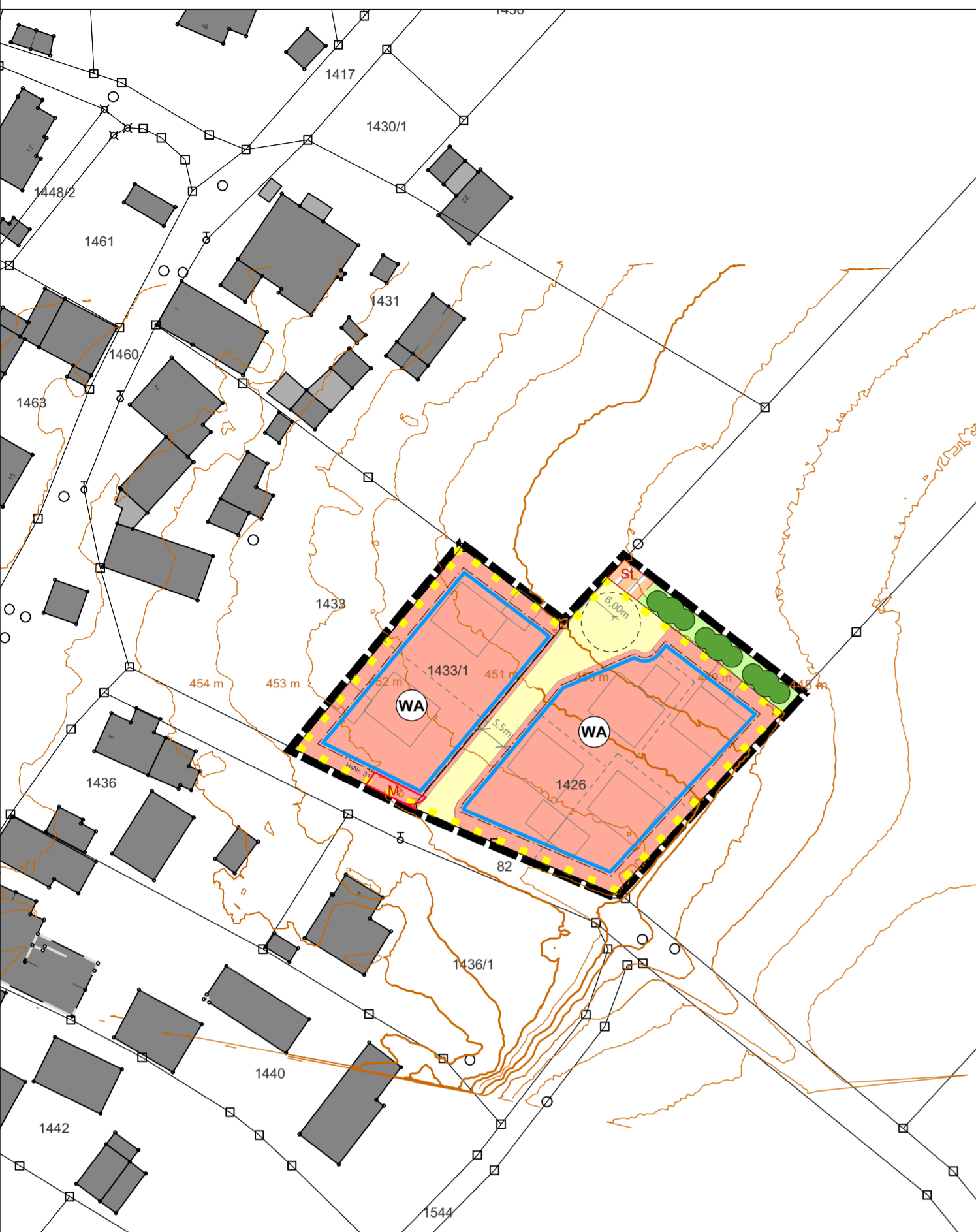


Der Markt Wiesenttal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

Höhe der baulichen Anlagen
TH Traufhöhe 6,0 m über NN
FH Firsthöhe 8 m über NN

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

Baugrenze
 offene Bauweise

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

Private Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzfläche)

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

private Grünfläche
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächen für Nebenanlagen (Mülltonnenauffstellflächen)

Hinweise

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 Höhen in m ü. NN
 vorhandene Gebäude
 mögliche Gebäudestellung

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. 4 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.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,8
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Hinsichtlich der Höhenlage des Gebäudes darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,3 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudeseite bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände. Zu First- und Wandhöhen der Gebäude siehe C.1.1.
 - 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. **Bauweise, 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 und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen 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 Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Bepflanzung ist nur mit heimischen Gehölzen, gem. Artenliste zulässig.
 - 4.2 Nadelgehölzhecken (über 3m Länge) oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 - 4.3 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
 - 4.4 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

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

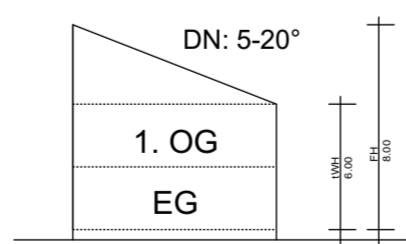
1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudehöhen
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m, die Gebäudehöhe beträgt max. 8,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Oberkante Dachhaut (First). *Siehe Planskizze.*
 - 1.2 Dachform
Zulässig sind Pultdächer (PD).
 - 1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen 0° und 20° liegen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zu erfolgen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.
 - 1.5 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. Garagen und Carports
Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großmässig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt mind. 3 m.
3. Einfriedung sind mit einer Höhe bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände sowie in transparenter Bauweise zulässig.

D. Hinweise

1. 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
2. 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.

Planskizze:

EG + 1.OG; PD, 5°- 20°; Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

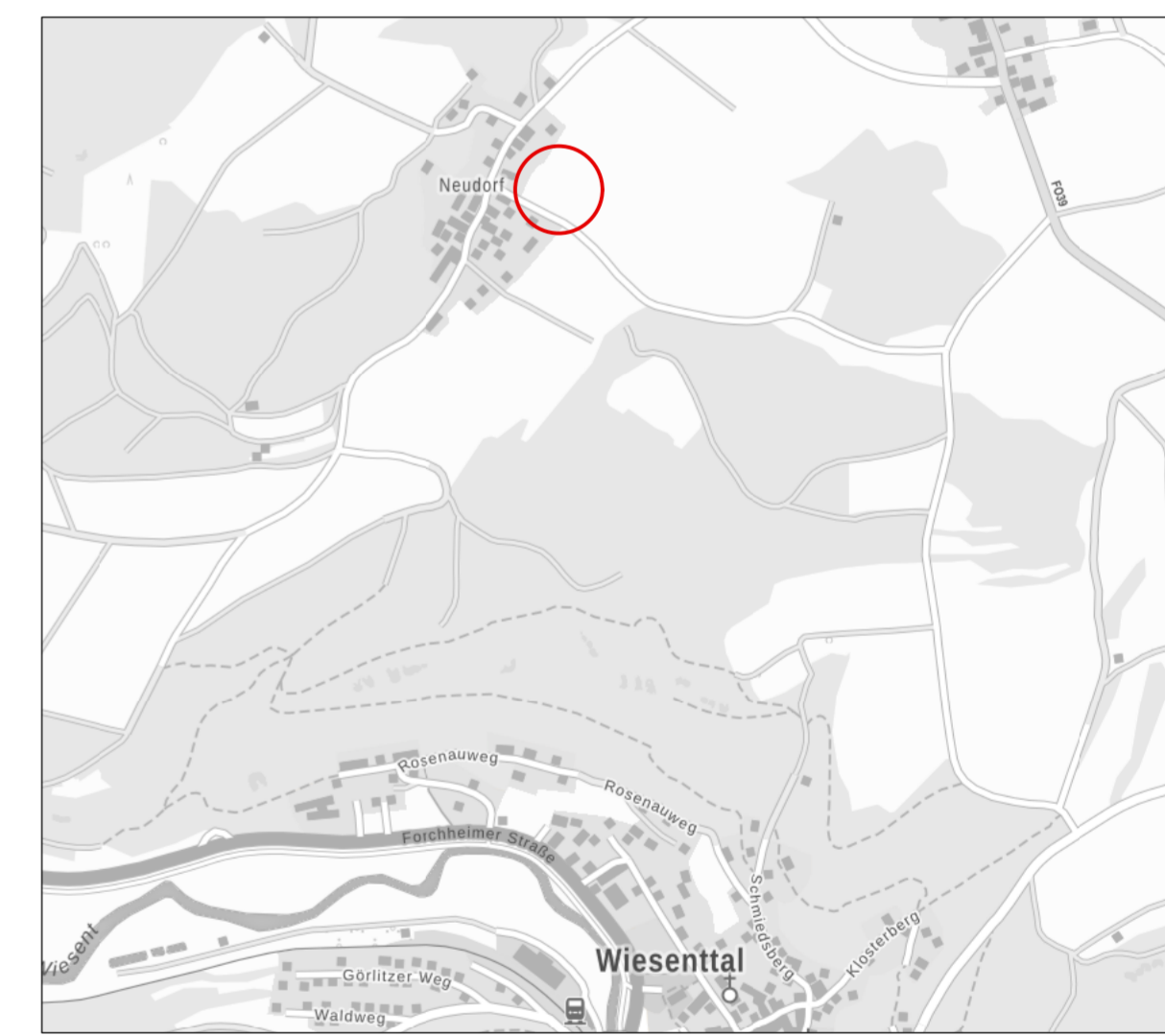
(Siegel) Markt Wiesenttal, den

.....
Marco Trautner
Erster Bürgermeister

5. 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) Markt Wiesenttal, den

.....
Marco Trautner
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

Markt Wiesenttal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Neudorf - Am Hühnerweg"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jk

datum: 20.07.2021

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

