

PRÄAMBEL

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)

WA 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 Straßenerschließungsniveau
FH Firsthöhe 8 m über Straßenerschließungsniveau

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

Baugrenze
a abweichende 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 Erhaltungen (§ 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 (Mülltonnenaufstellflächen)
Sichtdreieck (Anfahrtsicht)

Hinweise

Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
Höhen in m ü. NHN (Normalhöhennull)
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 Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudesite 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 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es gilt die abweichende Bauweise, bei der Gebäudelängen in offener Bauweise bis zu 15 m zulässig sind.
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 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Bepflanzung ist nur mit heimischen Gehölzen, gem. Artenliste zulässig (siehe auch Begründung).

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

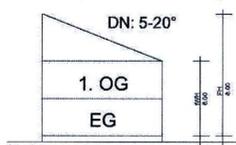
- 4.2 Nadelgehölzhecken (über 3m Länge) oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
4.3 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
4.4 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der 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 (maßstablos).

Planskizze:

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



- 1.2 Dachform
Zulässig sind Pultdächer (PD).
1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen 5° 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 großemäßigt 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. Der Einmündungsbereich im Bereich des Sichtdreiecks (Anfahrtsicht) 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.
3. Auf Emissionen, die durch die angrenzende Landwirtschaft hervorgerufen werden (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09. bis 19.10.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09. bis 19.10.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
 - Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.12.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.01.2022 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)



01 FEB. 2022
Markt Wiesenttal, den

Marco Trautner
Marco Trautner
Erster Bürgermeister

(Siegel)



01 FEB. 2022
Markt Wiesenttal, den

Marco Trautner
Marco Trautner
Erster Bürgermeister



Markt Wiesenttal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Neudorf - Am Hühnerweg"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jk

datum: 14.12.2021

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

