

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2879) und Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619), vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1545), vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057), vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse
Nicht zulässig sind Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze
Offene Bauweise
- Die Geltung des Art.6 Abs. 4 + 5 BayBO wird angeordnet.
Satteldach mit Neigung 30-48° zulässig;
Kniestock max. 1,00 m (OK FFB mit Schnittpunkt Aussenhaut-UK Dach /-sparen);
Firsthöhe max. 9 m bezogen auf Straßenhöhe im Mittel
Pultdach mit Neigung 10° - 30° zulässig; versetztes Pultdach mit Neigung 10° - 30° (beidseitig gleiche DN) zulässig
Firsthöhe max. 9 m bezogen auf Straßenhöhe im Mittel

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für Gemeinbedarf: Stellplatz / Fläche für Entsorgungscontainer

5. VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

6. WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

RRT Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebehälter - Abstimmung WWA

7. GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Pflanzbot: Baum / Strauch - siehe ANLAGE: Pflanzliste
Erhaltung Bestand: Baum / Strauch - GOP 1
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)

- GOP 1 - Erhalt und Pflege Bestand: Die vorhandenen Grünstrukturen in Form von Hecken, Baum- und Strauchreihen, etc. sind zu erhalten und zu pflegen.
GOP 2 - Eingrünungsmaßnahmen: Eingrünungsmaßnahmen in Heckenstruktur zur Straße, freien Flur bzw. als Abschluss (2 rhg. Hecke, autochthones Pflanzgut) - siehe Pflanzliste
GOP 3 - Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen: Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße pro 20 m angrenzende Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen - siehe Pflanzliste
GOP 4 - Begrünung auf privaten Grundstücken: Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume entlang der Erschließungsstraße sind anrechenbar. Grün- und Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hochstammige Bäume zu verwenden - siehe Pflanzliste
GOP 5 - Einfriedungen: Einfriedungen / Einzäunungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm ab OK Gelände durchzuführen, um das Durchqueren für Amphibien, Kleinsäuger (z.B. Igel) oder Laufkäfer zu ermöglichen
GOP 6 - Gestaltung: Stein- / Schottergriffen sind nicht zulässig. Auf eine naturnahe Gartengestaltung ist zu achten.
GOP 7 - Ausgleichsfläche Teilfläche Fl.-Nr. 792: Schutzstreifen und Heckenfortführung (Pflege und Ergänzungspflanzung)
GOP 8 - Ausgleichsfläche extern Teilfläche Fl.-Nr.415: Artenreiche Magerrasse mit Obstbäumen: Anlage einer artenreichen Magerrasse: Mahd maximal 2 mal pro Jahr: 1. Mähgang nicht vor dem 01.07.; Abmähen des Mähgutes; Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz; Belassen eines überwinterten Algrasstreifens im südlichen Bereich beim ersten Schnitt (ca. 50% der Fläche); Schnitt alle 3 - 5 Jahre, Entfemen des Schnittgutes, Mulchen nicht zulässig; Regionalrat RSM Regio - Fränkisches Hügelland (oder vergleichbares), artenreiche Magerrasse / Grünmischung oder Heudrusch; Pflanzung von Obstbäumen-Hochstämmen in Reihen (Abstände zwischen den Bäumen ca. 10 m, versetztes Pflanzschema)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtdreiecke sind von der Bebauung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Zäune etc. sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7, § 30 BauGB - 15.13 PlanZV 90
Wohngebäude: die eingetragene Hauptfriesstrichung ist nicht verbindlich
Garage: vorgeschlagener Standort ohne Bindungswirkung; dargestellte Grenzgaragen sind möglich

9. LAGE, HÖHENLAGE

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Den Planunterlagen für die Bauweise sind Geländeschnitte mit Angabe der Höhenkonten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschosses OK FFB ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.
Die Höhe des FFB EG darf gegenüber der Straße bzw. dem Ursprungsgelände 30cm höher liegen. Maximale Firsthöhen zulässig 9,00 m; Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe: Straßenniveau mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze; Das Gelände darf durch Abragungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von max. +/- 1,00 m verändert werden. Größere Abragungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig und bei Bauweise exakt darzustellen. Zur Abstärkung von Böschungen werden Naturstein-Trockenmauern empfohlen.

10. BAUGESTALTUNG

- Wohngebäude Satteldächer sind von 30° - 48° zulässig; dabei ist die Geschoszahl II mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 9 m bezogen auf die Straßenhöhe im Mittel zu beachten.
Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer (mit gleichen DN) sind von 10° - 30° zulässig; dabei ist die Geschoszahl II mit der max. Gebäudehöhe / Firsthöhe von 9 m bezogen auf die Straßenhöhe im Mittel zu beachten.
Dachaufbauten Dachaufbauten sind in Form von Schleppe- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig.
 Fassaden Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfasaden in vertikaler Lattung zulässig.
Farbanstriche in grellen Farben sind nicht zulässig.
Anbauten Anbauten sind nur deutlich untergeordnet in gleicher Dachgestaltung wie das Hauptdach zulässig.
Dachdeckung Zulässig sind geneigte Dächer im Deckungsmaterial Tonziegel oder Betonziegel, Farbtöne rot, rotbraun, naturrot, anthrazit
Traufseitig max. 70 cm, Giebelseitig max. 50 cm
Dachüberstand Kniestock Die max. Höhe, gemessen Außenseite der Außenwand von OK Rohfußboden im DG bis UK Sparen, beträgt 1,00 m. Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten bei Pultdächern nicht.
Garagen Die Garagen sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.
Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
Carports anstelle von Garagen zulässig.
Pro Wohninheit sind mind. 3 Stellplätze anzuordnen; Garagen und Carports können den Stellplätzen angerechnet werden.
Nebengebäude Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude unterzuordnen und anzupassen.
Einfriedungen sind in senkrecht stehender Lattung herzustellen, in maximaler Höhe 1,20 m.
Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist von Eigentümer zu pflegen.

11. EMPFEHLUNGEN ZU REGENWASSER / SOLARENERGIE

- Regenwasser Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschnitztes Niederschlagswasser in Zisternen (mind. 0,50 m³ Rückhalt pro 100 m² Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m³) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer / Grundwasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Solarenergie Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendächflächen untergebracht werden.
Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Gefälle von Gebäude zur Grundstückliche, Entwässerungseinrichtungen, Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Rücktauschungen, etc.).

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäudebestand Wohngebäude
Nebengebäude
Grundstücksgrenzen bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer Grundstück
Grenzstein / Grenzpunkt / Grenznaegel / Meisselzeichen
Höhenlinien Höhenlinie mit Höhenangabe in mÜNN (nachrichtliche Übernahme der 5000er Höhenschichtlinienkarte des Landesvermessungsamtes)
Masszahlen Masszahlen / Verbindliche Bemalung
Leitungen / Leitungstrassen Die eingetragenen Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauwerker vor Planungs- und Baubeginn exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muss erfolgen!
Die Bauverbotszonen / Schutzzonen dürfen nicht überbaut werden!
Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten die Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungsspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.
Art. 8 Abs. 1 DStGH: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 DStGH: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Emissionen aus der Landwirtschaft Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. und der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird hingewiesen. Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.
Hinweise zum Bodenschutz Bei Erd- und Tiefbaubarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.
Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen infolge Starkregen Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und/oder Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen.
Hinweise zu Blühstreifen, Pflanzenschnitt, Drainagen Die Grün- und Rasenfläche sollte mit insektenfreundlichen Samenmischungen angesät werden. Die Fläche, bzw. mind. 10% der Grün- und Rasenfläche, sollte nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Die Anlage eines ganzjährigen Blühstreifens bestehend aus einer ganzjährigen blühenden Blümmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird begrüßt. Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainagen sind im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und Grundbesitzern funktionsfähig umzusetzen. Eine Einfriedung der eingezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffeffizienzen auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Es ist darauf zu achten, dass die Begrünung die gesetzlichen Abstandsfläche zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sind durch den Eigentümer durchzuführen.

ANLAGE - Pflanzliste:

- Es ist eine standortgerechte Vegetation mit autochthonem Pflanzgut entsprechend folgender Artenliste anzusetzen: Die Artenzusammensetzung gemäß Liste, Pflanzenqualität, Pflanzenanzahl etc. erfolge in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Tel.: 09221/707.463.
Es sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen.
Pflanzenqualität Bäume: Hochstamm: 2 x v. 12-14 cm
Pflanzenqualität Sträucher: 2 x v. 60-100 cm, o.B.
Die Sträucher sind in Kleingruppen zu 2-5 Exemplare pro Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Pflanzabstände zw. 1,00 - 1,50m. Die Randbegrenzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Einzelne Bäume sind u.a. solidär und in größeren Abständen in die Hecken einzubringen.
Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr (ca. Mitte März - ca. Mitte April) bzw. Herbst (ca. Ende Okt. - Anfang Dez.) nach Baufertigstellung durchzuführen. Zur Vermeidung von Wildverbiss sind die Pflanzungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.
Pflanzenauswahl Bäume:
Acer platanoides / Spitzahorn
Carpinus betulus / Hartleibgig
Fraxinus excelsior / Esche
Malus sylvestris / Wildapfel
Pinus avium / Vogelhirsche
Quercus petraea / Traubeneiche
Sorbus aucuparia / Gemeine Eberesche
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball
Pflanzenauswahl Sträucher:
Acer campestre / Feldahorn
Cornus sanguinea / Hartleibgig
Cornus avellana / Haselnuss
Crataegus monogyna / Weißdorn
Euonymus europaeus / Pfaffenhuhen
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Pinus spirosa / Schliehe
Rhamnus cathartica / Purgier Kreuzdorn
Rosa canina / Hundrose
Salix caprea / Salweide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball
Obstbäume, heimische Sorten, Hochstämme (umfangreiche Sortenliste / Beratung durch Kreisfachberater bzw. UNB): Kernobst (Apfel, Birne), Steinobst (Zwetschen, Pfämen, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Erdbeeren)

C. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat von Wirsberg hat in der Sitzung vom 20.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weissenbach "Am Dorfanger II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2021 bis 21.06.2021 öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2021 bis 21.06.2021 beteiligt.

Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat von Wirsberg hat in der Sitzung vom _____ den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und Bürger durchzuführen.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Wirsberg hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan Weissenbach "Am Dorfanger II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Wirsberg, den _____
Bürgermeister

Inkraftsetzung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Weissenbach "Am Dorfanger II" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Weissenbach "Am Dorfanger II" wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bei der Marktgemeindeverwaltung bereitgehalten. Die Einsicht ist während der Dienstzeiten möglich.

Der Bebauungsplan Weissenbach "Am Dorfanger II" ist damit in Kraft getreten.

Wirsberg, den _____
Bürgermeister

LAGEPLAN



LUFTBILD



PLANDATEN / PLANSTAND

Allgemein: Der Plan ist zur genauen Maßnahme nur begrenzt geeignet.
Ver- und Entsorgungsleitungen siehe gesonderte Planungen!
Kartengrundlage auf Basis der digitalen Flurkarte der Bay. Vermessungsverwaltung mit Datum vom 06.05.2021 - Luftbildgrundlage DOP20 - 05/2021 - Höhenlinien DHK 05/2021
Planstand: Datum: 20.04.2021
Art / Bemerkungen: Aufstellungsbeschluss Entwurf

PLAN 1

MARKT WIRSBERG
OT Weissenbach

M = 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN
"AM DORFANGER II"
Weissenbach

Aufsteller:

MARKT WIRSBERG
Sessenreuther Str. 2
95339 Wirsberg
Wirsberg, _____
Unterschrift

Entwurfsverfasser:

A+I Ingenieurbüro GmbH
Architekten + Ingenieure Kromer-Ohl
Am Auralbach 10 • 95512 Neudrossenfeld
T: +49 (0) 92 03 - 97369-25 • F: +49 (0) 92 03 - 97369-26
• info@ai-ingenieure.de • www.ai-ingenieure.de
Neudrossenfeld, 20.05.2021
Datum