A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Der Markt Weidenberg beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

C) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.

Aufgrund des unterschiedlich beabsichtigten Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:

WA 1 — Parzellen 1 – 19 und Flurnummern 141, 142, 143, 144 und 145 jeweils Gemarkung Neunkirchen am Main

WA 2 — Parzellen 20 – 22

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt wird:

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.
Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Parzellen	Höhenbezug
1 – 7 und 14 - 19	Max. 0,50 m über **Urgelände**
8 - 13	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche **Planstraße C**
20 - 22	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche **Planstraße B**

Flurnummern	Höhenbezug
141 - 145	Max. 0,50 m über **Urgelände**

Gemessen wird:

- bei Höhenbezug Urgelände
  zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes,
- bei Höhenbezug Verkehrsfläche
  in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK Fahrbahnrand der zugewandten Straßenseite der jeweiligen Planstraße, sofern die Verkehrsfläche nicht komplett anliegt, zwischen OK FFB EG und der Höhe der Verkehrsfläche am höchsten Punkt des am betroffenen Grundstück angrenzenden Fahrbahnrandes.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.
Grenzgaragen im Sinne der BayBO dürfen, in Abweichung von Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch dann ohne eigene Abstandsflächen bzw. in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn die Höhe der talseitigen Wand bis zu 6,0 m und die mittlere Wandhöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze bis zu 4,75 m beträgt, sofern das an der betroffenen Grundstücksgrenze vorhandene Urgelände mit mindestens 8 % aus Richtung der Verkehrsfläche abfällt. Gleichzeitig darf in diesem Fall die Garage nicht mehr als 6 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die die Wandhöhe entlang der Straßenseite max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem angrenzenden Straßenrand.

Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, max. 0,4

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl max. 1,2

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 7,20 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe bergseitig max. 7,20 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m über OK FFB EG.

Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl max. 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

GFZ 0,5 bis 1,2 — Geschossflächenzahl min. 0,5 bis max. 1,2
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Zulässig sind Gebäude mit mind. 2 und max. 3 Vollgeschossen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 9,80 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe bergseitig max. 7,20 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,80 m über OK FFB EG.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO und Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die straßenseitige Gebäudefassade ist parallel zur Erschließungsstraße auszurichten.

Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, innerhalb der Baugrenzen und darüber hinaus innerhalb der hierfür entsprechend zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen, frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,00 m ist einzuhalten.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind in folgender Anzahl zu errichten:

- 2 Stellplätze pro Wohneinheit bei Gebäuden bis max. 4 Wohneinheiten
- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei Gebäuden ab 5 Wohneinheiten, jeweils aufgerundet auf ganze Stellplätze.

10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).

Alle sonstigen Dachformen, wie z. B. Scheddach, Tonnendach, etc. sind nicht zugelassen.

Folgende Dachneigungen werden für **WA 1** festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	20° - 45°
Pult-, versetzte Pult- und Zeltdächer	7° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Folgende Dachneigungen werden für **WA 2** festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	7° - 45°
Pult-, versetzte Pult- und Zeltdächer	7° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Dachaufbauten, bzw. Staffelgeschosse bei Flachdächern sind nur dann zulässig, wenn diese entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben.

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagerecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten. Mögliche, integrierte Terrassenüberdachungen bleiben hier bei der Ermittlung des Dachüberstandes ohne Anrechnung.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen, sowie begrünte Dächer sind zulässig.

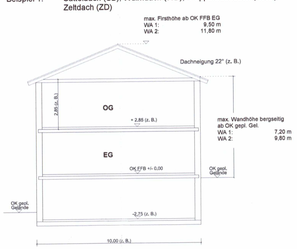
Auf Flachdächern sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

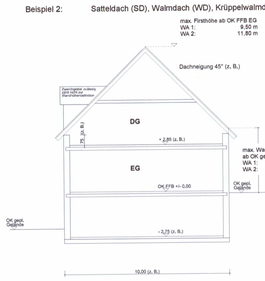
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metalldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

10.3 Regelschnitte

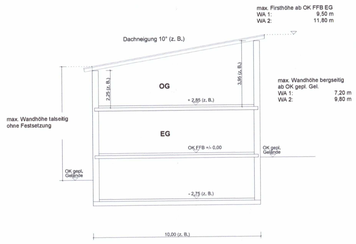
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) Zeltdach (ZD)



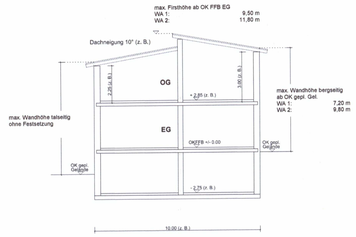
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



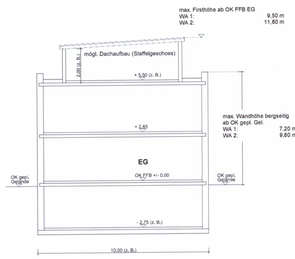
Beispiel 3: Pultdach (PD)



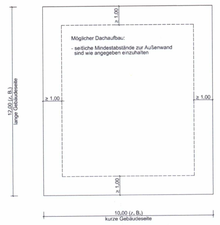
Beispiel 4: Versetztes Pultdach (VPD)



Beispiel 5: Flachdach (FD), Schnitt



Beispiel 5: Flachdach (FD), Draufsicht



11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,60 m nicht überschreiten, hierbei sind am Boden 10 cm in der Höhe für die Durchgängigkeit von Kleintieren offen zu halten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und entlang der nördlichen Grenze der Parzellen 1 – 7 und 14 bis 19 und entlang der nördlichen Grenze der Flurnummern 140 und 141 gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

12. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig. Einzelne Steinflächen, welche in Summe max. 20 m² Gesamtfläche pro Grundstück nicht überschreiten, sind zulässig.

12.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Sofern eine gesicherte Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sind für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbstätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Kombinierte Systeme für „temporäre Rückhaltung" (mit gedrosselter Entleerung) und „dauerhaften Speicher" (Zisterne für Brauchwassernutzung, z. B. Gartenwasser, Toilette) sind ausdrücklich möglich.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen: $V_{erf.} = A_u * 20\ l/m^2$
- Max. zulässige Ableitung: $Q_{dr} = A_u * 2\ m/m^2 * s$
- Undurchlässige Fläche A_u [m²]: $A_u = A * \psi_m$
- Mittlerer Abflussbeiwert ψ_m:

Schrägdächer Gründächer	0,8 0,5
Pflasterflächen Grünflächen	0,75 0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

Das errechnete Rückhaltevolumen ist auf ganze Kubikmeter aufzurunden und mindestens mit dem daraus resultierenden Volumen herzustellen.

12.3 Brauchwassernutzung

Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 m³ ist vorzunehmen. Die Mindestnutzung ist auf Gartenbewässerung begrenzt. Die Brauchwassernutzung im Gebäude ist optional möglich und den Bauherren freigestellt.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaaten, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Private Grünflächen

Durchgrünung innerhalb des Baugebiets
Pro Parzelle wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt.

Pflanzliste Baugebiet

Obstarten
Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8
Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis - Gartenbirne
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche
Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):
Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt.

Entlang der nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen unabhängig davon bei einem Grenzabstand von weniger als 2 m auf max. 0,75 m begrenzt, außer im Anschlussbereich von zulässigen Grenzgaragen.

D) Nachrichtliche Übernahmen

15. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

E) Hinweise

16. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

16.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

16.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

16.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 12.2 vorgenommenen Festsetzungen erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m²
Dachflächen: Abflussbeiwert Schrägdach:	160 m² 0,8
Pflasterflächen: Abflussbeiwert Pflasterfläche:	50 m² 0,75
Grünflächen: Abflussbeiwert Pflasterfläche:	610 m² 0,0

Undurchlässige Fläche A_u: 160 m² * 0,8 + 50 m² * 0,75 + 610 m² * 0,0 = 165,5 m²

Erforderliches Speichervolumen: $V_{erf.} = A_u * 20\ l/m^2$
$= 165{,}5\ m^2 * 20\ l/m^2$
$= 3.310\ l$
$= 3{,}3\ m^3$

Max. zulässige Ableitung: $Q_{dr} = A_u * 2\ ml/m^2 * s$
$= 165{,}5\ m^2 * 2\ ml/m^2 * s$
$= 331\ ml/s$
$= 0{,}33\ l/s$

16.4 Hangwasser

Im Norden des Gebietes werden im Zuge der Erschließung seitens der Gemeinde entsprechende Abfanggräben angelegt. Diese sollen das im angrenzenden Außengebiet anfallende Hangwasser abfangen und möglichst schadlos an der Bebauung vorbei leiten.

Unabhängig dieser öffentlichen Maßnahmen sind bauliche Anlagen zum Schutz vor möglichen Wasserschäden auf privater Seite durch geeignete, baulich konstruktive Maßnahmen vor ggf. wild abfließendem Hangwasser zu schützen.

17. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Errichtung entsprechender Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wird im Hinblick auf den Klimaschutz ausdrücklich empfohlen.

18. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

19. Immissionen

19.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

19.2 Verkehrslärm

Entschädigungsansprüche gegen Baulastträger der Staats- und Bundesstraße oder die Gemeinde wegen ausgehender Immissionen bleiben ausdrücklich ausgeschlossen.

20. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Es wird angeregt, naturnahe Gärten anzulegen. Die Artenvielfalt heimischer Tiere und Pflanzen nimmt dramatisch ab, so dass Hausgärten zu einem wichtigen Überlebensraum werden können (Nähere Informationen gibt es bei der Biodiversitätsgemeinde Tännesberg).

21. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

22. Brandschutz

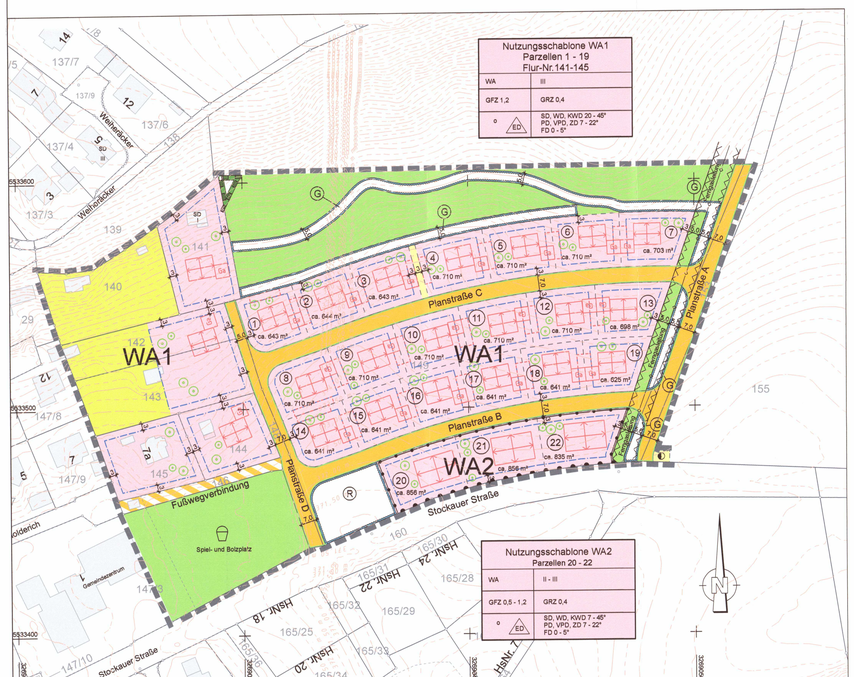
Es wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehr über keine Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Anleiterungshöhen größer 8,0 m über GOK können damit seitens der Feuerwehr nicht bedient werden. Seitens der Bauherrschaft ist im Sinne der Bayerischen Bauordnung für diesen Fall der „zweite Rettungsweg" im erforderlichen Maße zu schaffen.

F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2022 hat in der Zeit vom 09.01.2023 bis 08.02.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2022 hat in der Zeit vom 09.01.2023 bis 08.02.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 10.05.2023 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2023 bis 10.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Weidenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.07.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2023 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

   Weidenberg, den 20.07.2023 — Markt Weidenberg, Wittauer, 1. Bürgermeister — (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wacholderich II" wurde am ~~31.07.2023~~ 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 am ~~31.07.2023~~ 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.

   Weidenberg, den 04.08.2023 — Markt Weidenberg, Wittauer, 1. Bürgermeister — (Siegel)



FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I, II, III, IV — Anzahl der Vollgeschosse
- o — Offene Bauweise
- SD — Satteldach mit Angabe der zul. Dachneigung
- KWD — Krüppelwalmdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- WD — Walmdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- PD — Pultdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- VPD — versetztes Pultdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- ZD — Zeltdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- FD — Flachdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- Zweckbestimmung: Elektrizität

ZEICHENERKLÄRUNG:

- 277 — Flurnummer
- vorh. Grundstücksgrenze
- 32 — Bestehendes Gebäude als Bestandsschutz

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

FLÄCHEN, GRENZEN, ETC.

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Wohnbauflächen
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche evtl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung
- G — Zweckbestimmung Gräben zur Ableitung Oberflächenwasser
- Biotop gem. § 30 BNatSchG
- Straßenbegrenzungslinie
- gepl. Grundstücksgrenze
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ca. 955 m² — gepl. Grundstücksgröße (ca. Wert)
- Ga 32 / 5 — mögl. Gebäude mit Garage sowie Parzellennummer und mögliche Bepflanzung
- Schutzstreifen
- bestehende Ferngasleitung

NUTZUNGSSCHABLONE:

Nutzungsschablone WA1 Parzellen 1 - 19 Flur-Nr.141-145	
WA	III
GFZ 1,2	GRZ 0,4
o / ED	SD, WD, KWD 20 - 45° PD, VPD, ZD 7 - 22° FD 0 - 5°

Nutzungsschablone WA2 Parzellen 20 - 22	
WA	II - III
GFZ 0,5 - 1,2	GRZ 0,4
o / ED	SD, WD, KWD 7 - 45° PD, VPD, ZD 7 - 22° FD 0 - 5°

Hinweis: Die dargestellte Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 04.03.2022!

Markt Weidenberg
Lkr. Bayreuth

Bebauungsplan
"Wacholderich II" in Neunkirchen am Main

Planfassung vom 17.07.2023

Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt:
Grafenwöhr, 17.07.2023 — Architektur- & Ingenieurbüro SCHULTES GmbH, Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr, Tel.: 09641 - 93 19 20-0, Fax: 09641 - 93 19 20-99, hochbau@arb-schultes.de, tiefbau@arb-schultes.de

~~Leuchtenberg~~, 17.07.2023 — Markt Weidenberg, Hans Wittauer, 1. Bürgermeister

Markt Weidenberg, Lkr. Bayreuth, Rathausplatz 1, 95466 Weidenberg, Tel. 09278/977-0, Fax. 09278/977-77