

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "IM KIRSGARTEN" UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM WILLBERG" GEMEINDE WEILERSBACH, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 12. Februar 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Im Kirschgarten I“ in Weilersbach, sowie die Änderung des Bebauungsplanes „Am Willberg“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
Ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, Nr. 1 - 4 aufgeführten Nutzungen.
Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Nr. 5).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | 0.4 | Grundflächenzahl als Höchstmaß:
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. |
| 2.2 | 0.6 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) |
| 2.3 | II (E + D) | maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss |
| 2.4 | 2 WE | Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Höchstzulässige Zahl: 2 Wohnungen je Wohngebäude |
| 2.5 | Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des fertigen Rohfußbodens im Erdgeschoß, gemessen in der Gebäudemitte, darf die Straßenoberkante nicht um mehr als 0,30 m überschreiten. | |

2.6 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

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

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 
- 3.2 nur Einzelhäuser zulässig 
- 3.3 Baugrenze 

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

- 4.1 Straßenverkehrsfläche 
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie 
- 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 
- 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten 

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche 

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl und Standort 

6.2 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

6.3 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.

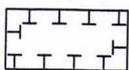
Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen.

6.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

6.5 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes



Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB

Als externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes wird folgendes Grundstück festgesetzt:

Flurstück Nr. 769, Gemarkung Reifenberg, Gemeinde Weilersbach (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

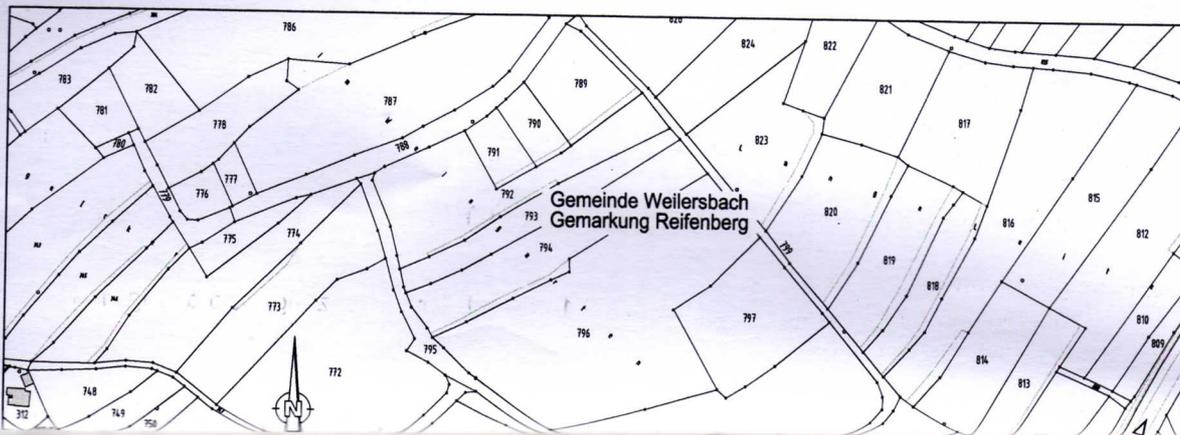
Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes ist im beiliegenden Lageplan M 1:5.000 dargestellt.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 15 m und einem Reihenabstand von 20 bis 25 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Düngung und Pflanzenschutzmittel dürfen nur zur Bestandsetablierung der Bäume, jedoch nicht auf der Wiesenfläche verwendet werden. Die Wiese ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

Externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes M 1:5.000



2.4 Dach
Die F
- an
- am

2.5 Dach
Dach
nicht
jewe
Dach
von 1
einzu

2.6 Zwer
Die E
Breite

2.7 Zuläs
Der K
Höhe

2.8 Sonn
Sonne
sind z

3. Stellp

3.1 Anzal
Pro W
Der S

3.2 Lage
Die An
sowie
nicht ü
den G

3.3 Bauw
Garag
leichte

3.4 Grenz
Bei Gr
Form u
dem E
Abs. 9

3.5 Dachf
Garag
anzupa
Außero

3.6 Zuläss
Nebena
einer G

3.7 Winter