

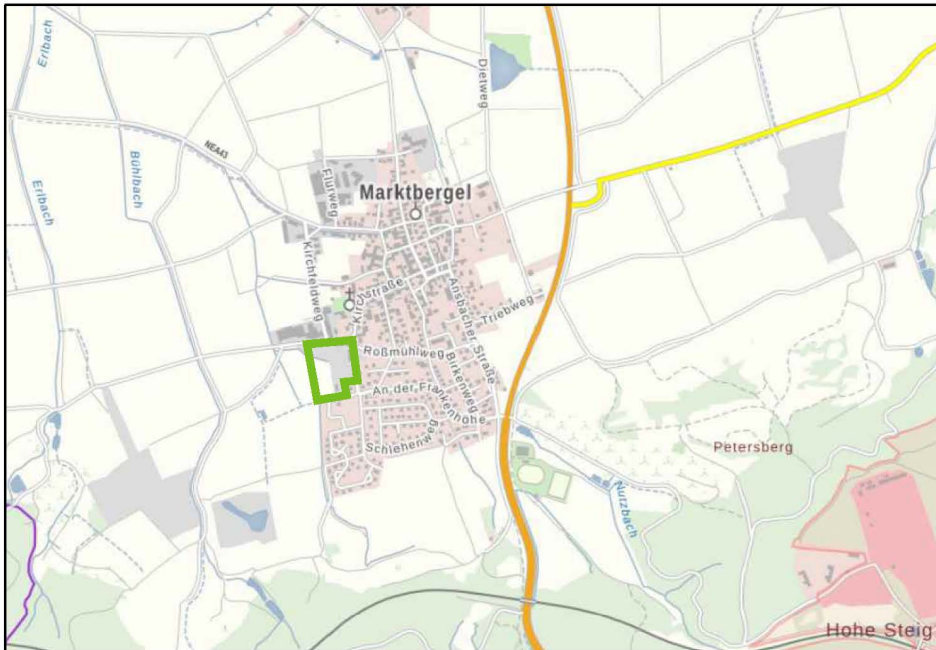
Bebauungsplan 'Weilerfeld - Nord'

gem. §13a und §13b BauGB

Markt Marktbergel

Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim

Stand: 13.04.2023



Gefördert durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt außen“.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



 KLARLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE

Bebauungsplan 'Weilerfeld - Nord'

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

Gemeindeordnung Bayern (GO)

In der Fassung vom 22.08.1998 (GBl. S. 796), zuletzt geändert am 09.12.2022 (GVBl. S. 674)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

WA I und WA II: Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

WA III: Gartenbaubetriebe sind gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 und §18 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

II: Maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.

Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig.

Aus Gründen des hochstehenden Grundwassers sind Untergeschosse entweder unzulässig oder die Untergeschosse sind fachgerecht wasserundurchlässig (weiße Wanne) entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien auszuführen. Zudem ist der Einbau einer Rückstausicherung im Gebäude vorzunehmen.

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

3.1. Bauweise (§22 BauNVO)

Offene Bauweise nach §22 BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.

Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

4. Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1. Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 26 BauGB)

Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126 Abs.1 BauGB zu dulden.

7. Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

Pro 250m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, ist mindestens ein standorttypischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zudem werden Obst- und Nussbäume innerhalb des Gebietes erlaubt. Siehe hierzu die Pflanzliste unter IV. Hinweise.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- V1 Begrenzung des Baufeldes
Zum Schutz von Biotopstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
- V2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Die Gebäude und Gehölze sind im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar abzuräumen (außerhalb der Vogelnistzeit).
- V3 Vergrämung von Zauneidechsen
Die Eingriffsbereiche insbesondere die Krautsäume und randlichen Lagerbereiche stellen potenzielle Reviere der Zauneidechse dar.
Eine Vergrämung darf nur zwischen Ende März und Ende April stattfinden sowie zwischen Mitte August und Mitte September. Dann werden sowohl Störungen in der Winterruhe als auch in der Fortpflanzungszeit vermieden. Ziel der Vergrämung ist es, den Lebensraum für die Reptilienart unattraktiv zu machen, ohne Tiere zu verletzen oder zu töten. Vorhandene Sträucher und Gehölzsämlinge müssen im Winter sehr knapp über dem Boden abgeschnitten bzw. abgesägt werden. Sonstige Vegetation wird ebenfalls abgemäht sowie abgeräumt und bis zur eigentlichen Baufeldräumung dauerhaft sehr kurzgehalten. Zusätzlich sind Lagermaterialien, wie Paletten, Formsteine, Rohre usw., zu entfernen. Ziel ist Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Bei einer Vergrämung Anfang September sollte spätestens drei Wochen vorher mit dem Kurzhalten der Vegetation begonnen werden.
- V4 Umsetzung von Pflanzgeboten
Die bandartige Eingrünung des Plangebietes nach Westen bildet die Abpufferung zur offenen Landschaft und den Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese im Plan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen sind mit standorttypischer Flora zu bepflanzen. Alle Pflanzungen müssen bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.
Im Bereich der öffentlichen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße sind öffentliche Grünflächen zur Auflockerung des Straßenbildes festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

- CEF1 Goldammer und Bluthänfling
Durch das geplante Vorhaben geht Lebensraum von Goldammer und Bluthänfling vollständig verloren. Um eine Betroffenheit der Arten auszuschließen, ist auf dem Flurstück 446 der Gemarkung Marktbergel ein Ersatzlebensraum zu schaffen. Für die Arten des Halboffenlandes ist ein gestufter Gehölzstreifen/Feldgehölz (siehe hierzu die Pflanzliste unter IV. Hinweise) mit Sukzessionszone anzulegen. Dafür ist ein dichter Strauch-/ Gebüschbestand im Zusammenhang mit rohbodenreichen Offenflächen mit einem hohen Angebot von samentragenden Pflanzen und Stauden anzulegen. Ein ausreichender Abstand zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.
Der Maßnahmenbedarf orientiert sich pro Revier mind. am Umfang der lokal ausgeprägten Reviergröße (150 m²). Die Struktur ist mindestens 10 Meter breit. Sie fügt sich im Idealfall an einen wenig genutzten Gras- oder Schotterweg an. Der Weg kann ggf. in die Maßnahme einbezogen werden.
Der Saumbereich ist einmal jährlich abzumähen und das Mahdgut abzutransportieren. Der Strauch-/ Gebüschbestand ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- CEF2 Gebäudebrüter und Fledermäuse
Im räumlichen Umfeld, z. B. an öffentlichen Gebäuden, sind 5 Kolonie-Nistkästen für Gebäudebrüter (wie z.B. Mehlschwalbe und Haussperling) sowie 3 Fledermaus-Nistkästen anzubringen.
- CEF3 Reptilien und Insekten
Zur Förderung von Reptilien und Insekten werden im Bereich des RÜB an besonnten Stellen zwei Stein- und Totholzhaufen mit jeweils 2m² angelegt. Zusätzlich wird auf einer Fläche von 2m² ein Erde-Sand-Gemisch eingebaut. Die Strukturen sind alle 1-2 Jahre von unerwünschtem Bewuchs zu befreien. Die Strukturelemente sind langfristig zu erhalten.

9. Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer 3-reihigen Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen (siehe hierzu die Pflanzliste unter IV. Hinweise) zu bepflanzen. Die Sträucher/Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Ein Ausmähen der Pflanzfläche erfolgt nach Bedarf. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

10. Beleuchtung (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen (Lichtspektrum < 2700 Kelvin) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

11. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

12. Ordnungswidrigkeiten (§213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

III. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)

1.1. Gebäudegestaltung

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten, oder mit Holz zu verkleiden.

1.2. Dachgestaltung

Festsetzung hinsichtlich Dachform und Dachneigung werden nicht getroffen. Für die Dacheindeckung dürfen keine stark glänzenden Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden. Die Dachfarbe ist in grauer, anthraziter, roter oder rotbrauner Farbe auszugestalten.

Im Plangebiet ist die Solarnutzung zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Verwendete Module von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollen blendarm sein und möglichst blendfrei für die Nachbarschaft aufgestellt werden.

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind nach Möglichkeit, soweit es sich nicht um Terrassen handelt, zu begrünen.

2. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, oder wasserdurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.

3. Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

Geschlossene Einfriedungen / Sichtschutzzäune sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Zulässig sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus sommergrünen heimischen Sträuchern (z.B. Hainbuche). Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern oder Kletterpflanzen umpflanzt sind.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrt, Wege und einer Terasse gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)

Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich.

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3. Bodendenkmale

Im südlichen Bereich des Plangebietes kommen Teilflächen des Bodendenkmals D-5-6528-0300 'Siedlung der Hallstattzeit und der späten Latènezeit sowie des ausgehenden Frühmittelalters' zum liegen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Bodenuntersuchungen stattfinden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Zudem gilt die Anzeigepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern laut Art. 8 BayDSchG.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 DSchG: 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

4. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, bzw. das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen' zu beachten.

5. Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind

nicht zulässig.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation (aufgrund von z.B. Starkregen) in tiefliegende Räume sollten geeignete Schutzvorkehrungen vorgesehen werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen). Um Schäden zu vermeiden, können auch bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern (Sockelhöhe von mind. 25cm über der Geländeoberkante, Kellerfenster und Kellereingangstüren wasserdicht und / oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausführen).

6. Grundwasser

Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

7. Abfallrecht

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Die Arbeitshilfe 'Umgang mit Bodenmaterial' des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2022) gibt hier nützliche Hinweise.

8. Landwirtschaft

Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Es ist ein ausreichender Abstand (mind. 0,5m) mit der Einfriedung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet werden können.

9. Kleintiere

Die Einfriedungen sollen sockellos mit 0,15m Bodenfreiheit ausgestaltet werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen. Auf Kleintiersicherheit ist besonders zu achten bei Lichtschächten (Abdeckung), Kellereingängen (bodengleicher Eingang) sowie Gullys (kleintiersichere Varianten, Anordnung nicht direkt am Bordstein). Barrierewirkungen können durch abschnittsweise abgeschrägte Bordsteine vermieden werden.

10. Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

V. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe	

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

3. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)

 Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Fußweg


 Öffentliche Parkplätze

5. Grünflächen (§9(1)15. BauGB)

 öffentliche Grünflächen

 private Grünflächen


6. Wasserflächen (§9(1)16. BauGB)

 Regenrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standorttypischen Bäumen und Sträuchern

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

VI. Zeichnerische Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

 Bodendenkmal

VII. Zeichnerische Hinweise

 Flurstücksgrenze

 Flurnummern bestehender Flurstücke

 Geplanter Abbruch

 Bestehende Kanäle

Planunterlagen:
ALK-Daten (Januar 2021)

Der Bebauungsplan `Weilerfeld - Nord` besteht aus dem vorliegenden Kartenteil, den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als separate Satzung.

VIII. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2022 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 27.01.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 27.01.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Marktbergel hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.04.2023 den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom 13.04.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Marktbergel, den

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Manfred Kern

5. Ausgefertigt

Markt Marktbergel, den

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Manfred Kern

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß §10(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(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Marktbergel, den

(Siegel)

Bürgermeister Dr. Manfred Kern