

Der Markt Weidenbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Mischgebiet „Fa. Sessler“ im Ortsteil Irrebach

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 29.08.22

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,68 ha und umfasst das Flurstück 938 der Gemarkung Leidendorf.

#### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

###### 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

###### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

###### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen wird auf 12 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das bestehende Gelände im Mittel.

##### 3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### 4. Verkehrsflächen / Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden, Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 5. Grünordnung

Die bestehenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Bei der Neuanlage von Parkplätzen ist je 6 PKW Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Die gesetzlichen Grenzabstände bei hoch wachsenden Bäumen (gegenüber Wald 0,5 m, sonstigen Grundstücken bei Baumhöhen bis zu 2 Meter 0,5 m, bei Baumhöhen über 2 Meter 2,0 m und gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken im Falle erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmungen des Flurgrundstückes durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Baumhöhen über 2 Meter 4,0 m Abstand) sind einzuhalten.

#### 6. Ausgleichsmaßnahme

Für den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 8 Abs. 1 BnatSchG werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

##### Mesophile Hecke, Einzelbäume:

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird eine 56 m lange, 4-reihige Hecke, bestehend aus einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste, gepflanzt. Zusätzlich werden südlich der Hecke zwei Bäume i. Ordnung gepflanzt.

##### Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

##### Ziel ist die Schaffung von:

- Ortsrandeingrünung
- Gehölzstrukturen mit unterschiedlicher Wuchsdichte und -höhe
- Nahrungs- und Überwinterungsräumen

##### Pflanzqualität, Auswahllisten

##### Pflanzliste Sträucher:

Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

Pflanzgröße Sträucher für Hecke: mindestens Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-150 cm.

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Heckenrose)

##### Auswahlliste Laubbäume:

Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 14-16)	
Obstbaumhochstämme	
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Juglans regia	(Nussbaum)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

#### 7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Da es projektbedingt zu Individuenverlusten planungsrelevanter Arten kommen könnte, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 abs. 1 BnatSchG ausschließen zu können:

V1: Erhaltung der Hecke am Westrand, ggf. sachgerechte Pflege in einem weiten zeitlichen Turnus

V2: Eingriffe in Gehölze ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum Oktober bis Februar

V3: Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung

V4: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude

V5: Abtrag von Bodenbewuchs ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (Sept. – März)

V6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glasfassaden und spiegelfelnden Fassadenflächen

V7: Verringerung der Barrierewirkung

Zur ausführlichen Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

#### II. HINWEISE

##### 1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist der Kleinkläranlage zuzuführen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück mit einem Volumen von min. 3 m³/100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über den bestehenden nördlichen Graben (Irrebach) abgeleitet.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

##### 2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

##### 3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig, DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Gesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

##### 4. Immissionen / Emissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Gegen die von der Staatsstraße ausgehenden Lärm und Geruchsbelästigung können keine Ansprüche gegen den Straßenaufbausträger geltend gemacht werden.

Mit dem Bauantrag für Einzelbauvorhaben (sowohl Wohngebäude als Gewerbe) muss im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass die maßgeblichen Grenzwerte bei Gewerbe für die angrenzende Wohnbebauung, durch die Emissionen und bei Wohngebäude aufgrund der bestehenden Emissionen, eingehalten werden können.

##### 5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

##### 6. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

##### 7. Pflanzenauswahlliste: Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: StU 7 – 10 cm, Hochstamm)

- Anfel:** Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wetringer, Schöner von Wiltshire  
**Birne:** Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne  
**Zwetschge:** Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer  
**Kirsche:** Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Hedefinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche  
**Nussbaum**

##### Empfehlungen zum Artenschutz:

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird an den entstehenden Gebäuden die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse empfohlen. Hierfür sind auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Zur Förderung des floristischen Artenreichtums und des Blütenangebotes wird empfohlen, Grünflächen mit dem anstehenden Rohboden und weitgehend ohne Humus-abdeckung herzustellen. Hierdurch werden kleinwüchsige, konkurrenzschwächere Wild-pflanzen gegenüber häufigen und eingesäten Grasarten begünstigt. Als Nebeneffekt bleibt die Aufwuchsmenge über schwacher Humusaufgabe deutlich geringer, der Mäh- und Unterhaltungsaufwand wird also reduziert. Falls Einsaat erfolgt, sollte diese nur mit regionalem Saatgut ausgeführt werden. Eine strukturreiche Gestaltung mit bewegtem Relief, Buschgruppen, Versteckmöglichkeiten für Kleintiere (Totholz-Sand-Kombination mit Natursteinhaufen oder -mauern) wird empfohlen.



#### Zeichenerklärung

##### 1. Festsetzungen

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze
- Nutzungsschablone
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume
- bestehende Bäume

- bestehende Sträucher/Hecken
- Sichtfeld (von sichtbehind. Gegenständen aller Art mit Höhe > 0,80 m freihalten)
- Bauverbotszone (Abstand 20m von St 2220)
- amtl. kartierte Biotoppflänen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehene Wohn- /Nebengebäude
- Wasserflächen: best. Gartenteiche

#### VERFAHRENSVERMERK

1. Der Markt Weidenbach hat in seiner Sitzung am 10.01.2022 § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Firma Sessler“ in Irrebach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.01.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_2022 stattgefunden.
3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_2022 frühzeitig beteiligt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom \_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_2022 wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_2022 bis einschließlich \_\_\_2022 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Weidenbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Firma Sessler“ in Irrebach in der Fassung vom \_\_\_2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weidenbach, den \_\_\_2022

Willi Albrecht, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan für das Mischgebiet „Firma Sessler“ in Irrebach wurde am \_\_\_2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und deren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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 wird hingewiesen.

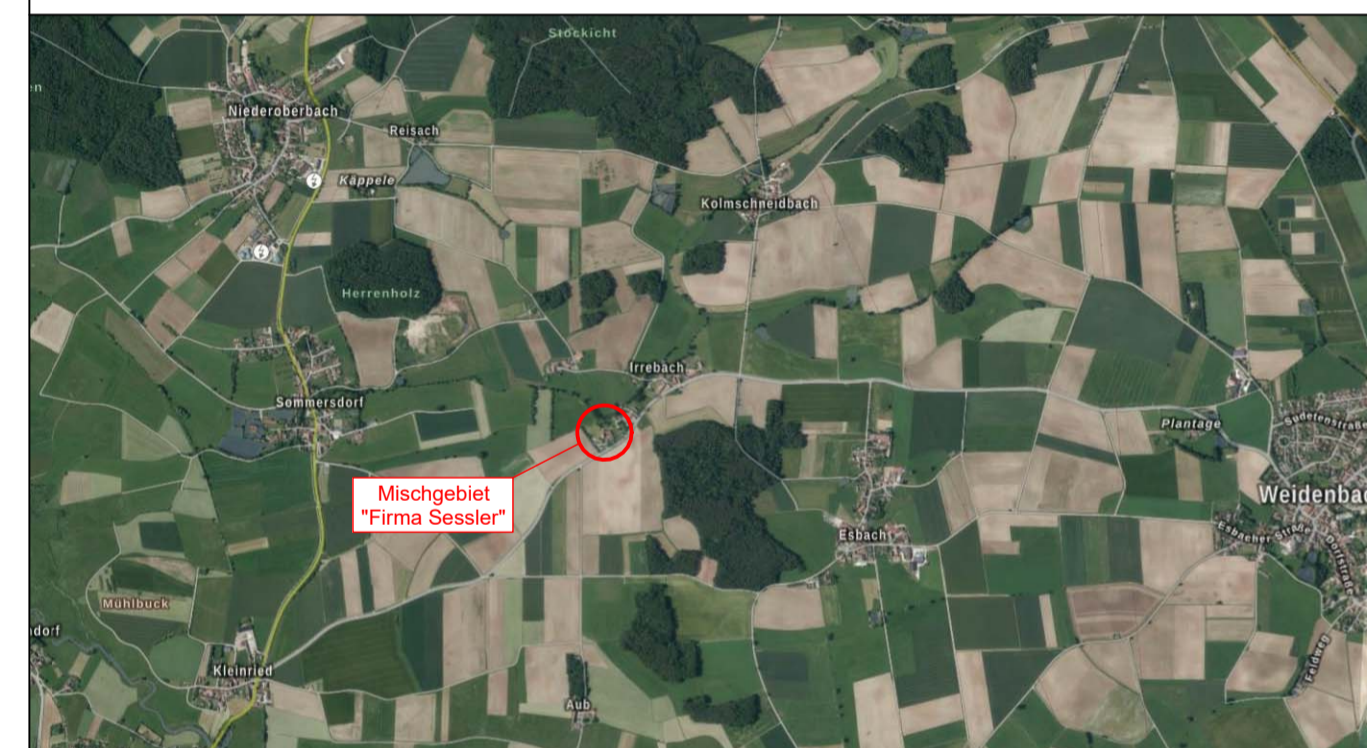
Weidenbach, den \_\_\_2022

Willi Albrecht, 1. Bürgermeister



## Markt Weidenbach

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	05.01.2022	B. Grabner/Hofacker	Heller
01	Entwurf	29.08.2022	B. Grabner	Heller
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHHN 1916)

2021520/B-Plan\_1000.PLT  
**Ingenieurbüro Heller GmbH**  
Schenberg 30 | 91567 Herrrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50  
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

Vorhabensbezeichnung: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Mischgebiet "Firma Sessler" in Irrebach**

Plannummer: 2021520/B-Plan\_1000.PLT  
Leistungsphase: **Entwurf**  
Maßstab: 1:1000 | Index / Datum: 01 / 29.08.2022

Vorhabensträger: **HMS Sessler** | Entwurfverfasser: **Ingenieurbüro Heller GmbH**