

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Gemeindeordnung Bayern (GO)**
In der Fassung vom 22.08.1998 (GBl. S. 796), zuletzt geändert am 22.07.2022 (GVBl. S. 374)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 BauNVO)**
Siehe Eintragungen im Lageplan.
 - Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 und §18 BauNVO)**
Siehe Eintragungen im Lageplan.
II: Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
 - 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 Straßentfront 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.
- Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §22 BauNVO)**
 - Bauweise (§22 BauNVO)**
Offene Bauweise nach §22 BauNVO, siehe Eintragungen im Lageplan.
Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**
- 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.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden.

- 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.
- 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 überbauter 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 außerhalb der Vogelbrut- und nistzeit von 01. Oktober bis 28. Februar abzuräumen.
 - 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 Gehölzsammlinge 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, Röhre 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 Pflanzgeböten**
Die bandartige Eingrünung des Plangebietes nach Westen bildet die Abpufferung zur offenen Landschaft und den Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese im Plan gekennzeichneten Umgrünungen 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 im räumlichen Kontext (3km-Radius) 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 robodnerreichen Offenflächen mit einem hohen Angebot von samenragenden 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.

- Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 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.
- 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 und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 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:

- Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)**
 - Gebäudegestaltung**
Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzeiten, nicht zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß oder in gedeckten Farbönen zu halten, oder mit Holz zu verkleiden.
 - 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, anthrazit, 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.
- 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. Schersteinen, Schotterrasen, Rasentugen-, Rasengitter-, oder wasserdurchlässigen Pflastersteine) herzustellen.
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellflächen müssen unabhängig voneinander nutzbar sein.
- 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.

V. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet
- 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
- Baugrenze (§9(1)2. BauGB)**
Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
Öffentliche Parkplätze
- Grünflächen (§9(1)15. BauGB)**
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
- Wasserflächen (§9(1)16. BauGB)**
Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)**
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von standorttypischen Bäumen und Sträuchern
- 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.

- Gestaltung der ungebauten 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 ungebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingarten) ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)**
Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Hinweise

- 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).
- 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
- Niederschlagswasser**
Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodzone ist anzustreben. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.
- Landwirtschaft**
Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu üblichen 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.

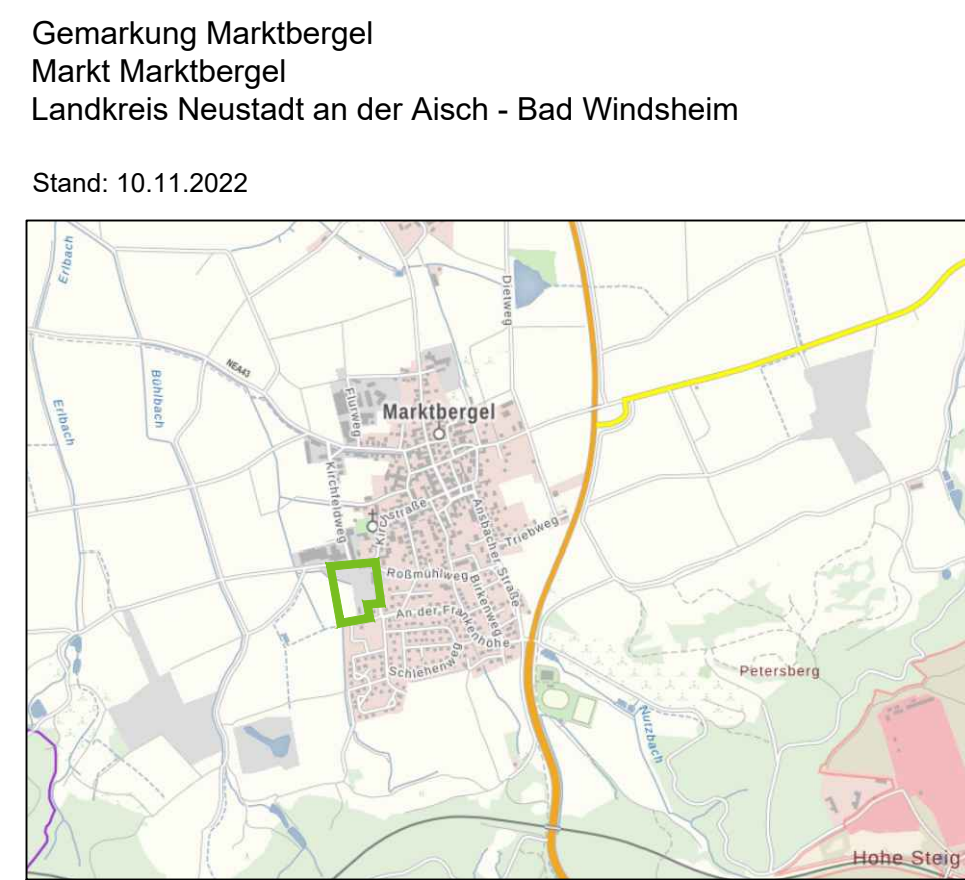
5. Pflanzliste	
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sträucher	
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



VIII. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Marktbergel hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Markt Marktbergel, den _____ (Siegel)
- Bürgermeister Dr. Manfred Kern
5. Ausgefertigt
- Markt Marktbergel, den _____ (Siegel)
- Bürgermeister Dr. Manfred Kern
- 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

Entwurf Bebauungsplan 'Weilerfeld - Nord' gem. §13a und §13b BauGB



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

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr