

### A Planzeichen als Festsetzung

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- GEa beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4/0,6/0,8 max. Grundflächenzahl GRZ: WA = 0,4, MI = 0,6, GEa = 0,8
- 0,8/1,2/1,6 max. Geschosflächenzahl GFZ: WA = 0,8, MI = 1,2, GEa = 1,6
- WH= 9,50m max. zulässige Wandhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße bei Gebäudemitte (in MI)

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- O offene Bauweise
- Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO
- Abgrenzung der Art bzw. Zweckbestimmung und des Masses der baulichen Nutzung
- E D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (WA)

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

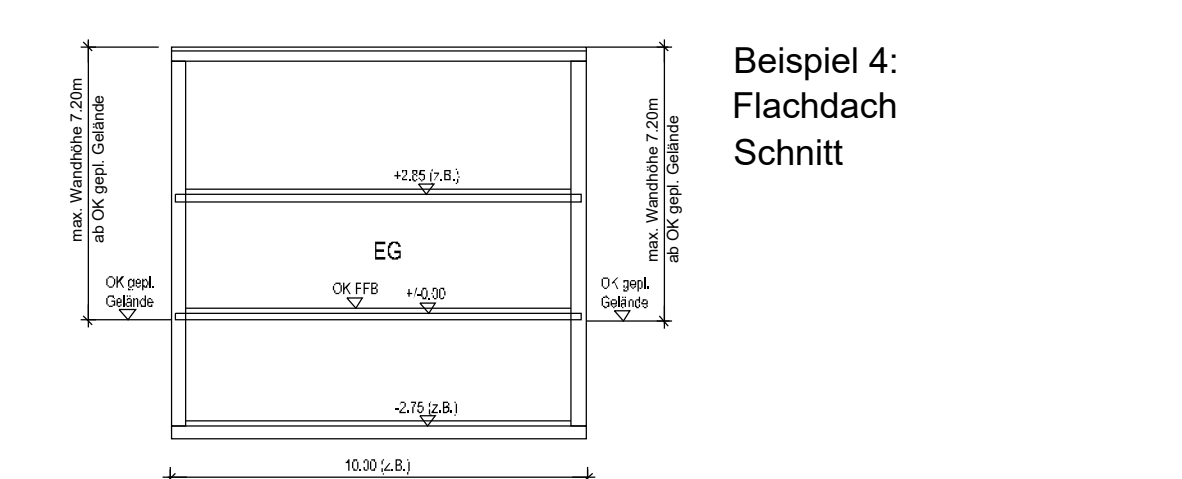
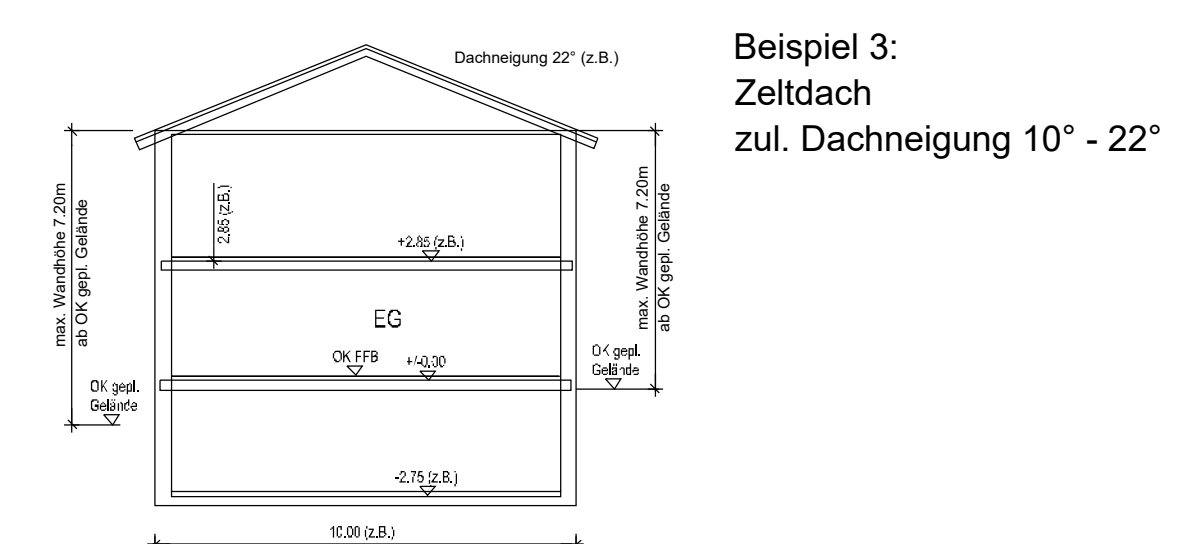
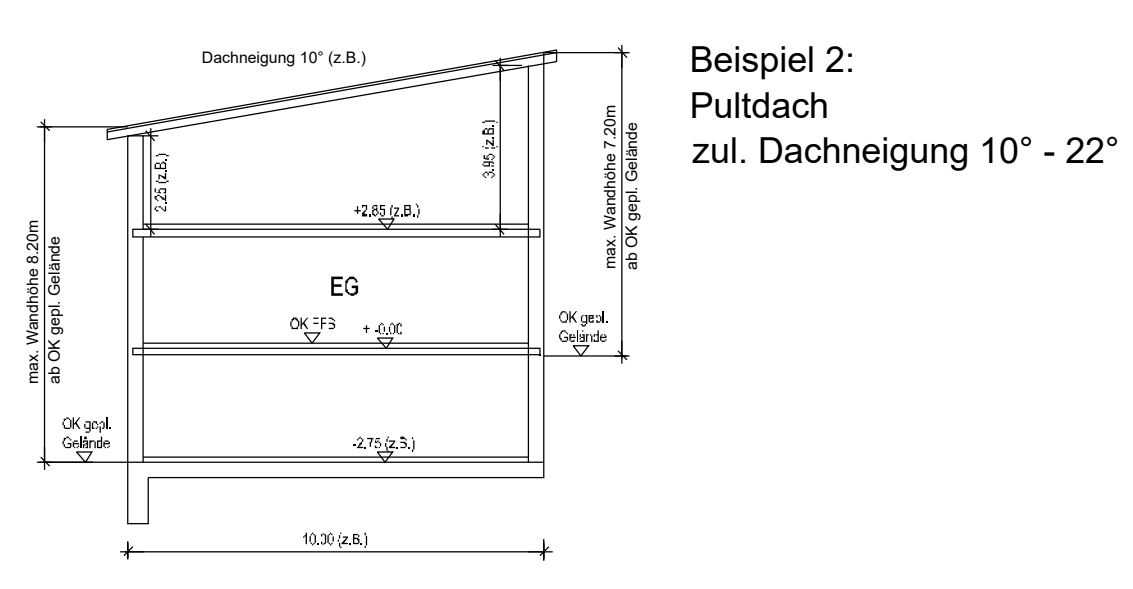
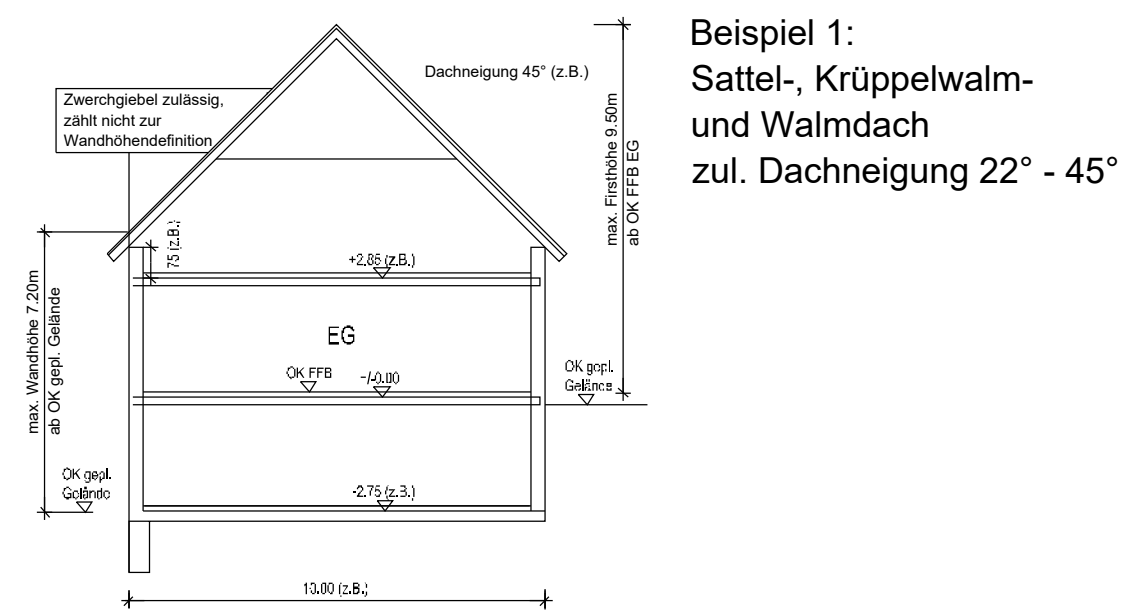
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Geh- und Fahrweg
- P öffentliche Parkfläche
- ▲ private Verkehrsfläche - Zufahrt

#### 5. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche, z.T. mit Gehölzen bewachsen

#### 6. REGELSCHNITTE FÜR WOHNGEBÄUDE IM WA UND GEa (NICHT IM MI GÜLTIG)

Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen.  
Zulässig sind außerdem begrünte Dächer.



Zulässige Dachformen und -neigungen für MI:  
Im Mischgebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach- und flach geneigte Dächer zulässig.

- Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:
- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer 10° - 45°
  - Pult-, und Zeltmächer, auch versetzte Pultmächer 10° - 22°
  - Flachmächer 0° - 3,5°
  - Flach geneigte Dächer 3,5° - 10°

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
- Abgrenzung der Änderungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

In Ergänzung zu diesen planlichen Festsetzungen gelten die textlichen Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung.

### B Planzeichen als Hinweis, nachrichtlich übernehmen

- / Flurgrenze
- 220/62 Flurnummer
- △ Sichtdreieck
- Wohngebäude, Nebengebäude und Garage (Bestand)
- Gewerbegebäude (Bestand)
- 10 904m² Parzellnummer mit Angabe der Grundstücksgröße in m² (im Bereich WA)
- vorgeschlagene Grundstücksteilung im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (soweit Grundstücke nicht bereits vermessen)
- Anbauverbotszone 20m
- Entwässerungsgraben, Schiltenbach
- ~ Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab
- B Biotope der Biotopkartierung Bayern
- 20 KV 20 KV-Leitung mit Schutzbereich beidseitig 2,5m, und Trafostation Wernberg 9 (Gewerbeing-Süd)

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Marktrat des Marktes Wernberg-Köblitz hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom bis ..... stattgefunden.

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom ..... gegeben.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom ..... innerhalb angemessener Frist vom bis ..... gegeben.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ..... öffentlich ausgelegt.

**Ausgefertigt**  
Wernberg-Köblitz, den .....  
(Unterschrift) Kiener, 1. Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wernberg-Köblitz, den .....  
(Unterschrift) Kiener, 1. Bürgermeister



**MARKT WERNBERG-KÖBLITZ**  
NÜRNBERGER STR. 124  
92533 WERNBERG-KÖBLITZ

PROJEKT: **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANS MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WERNBERG SÜD" AUSWEISUNG MISCHGEBIETE**

PLANINHALT: **2. BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG**  
PLAN-NR.: 01 / 434  
MASSSTAB: 1 : 1000  
DATUM: 22.02.2022  
GEÄNDERT:  
BEARBEITET: G. Blank  
GEZEICHNET: M. Völkel, U. Wagner  
UNTERSCHRIFT:

BLANK & PARTNER MBB  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
MARKTPLATZ 1, 92536 FREYD  
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48  
eMAIL: info@blank-landschaft.de  
www.blank-landschaft.de

