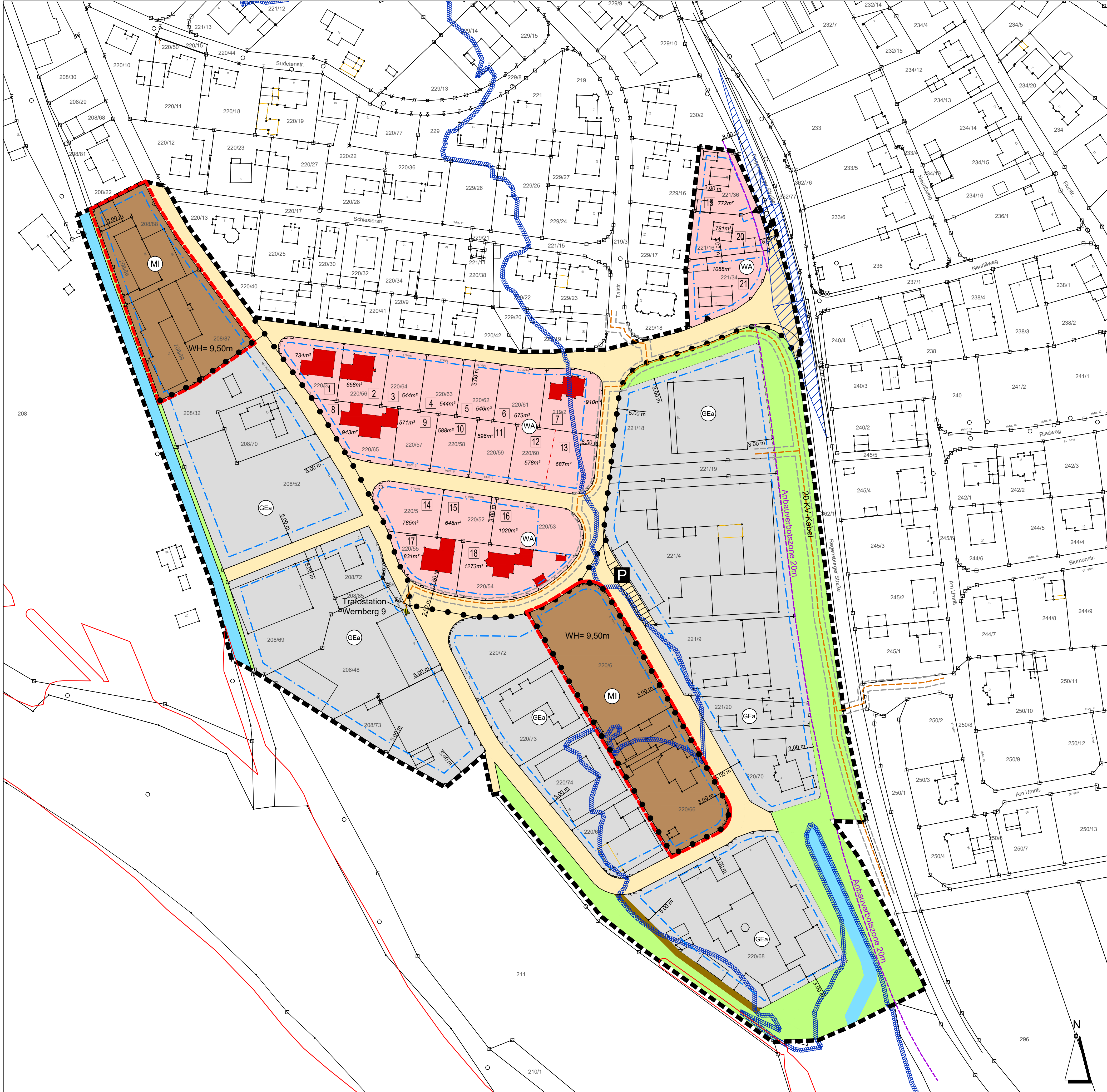




A Planzeichen als Festsetzung

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. Geschossflächenzahl GFZ: WA = 0,8, MI= 1,2, GEa = 1,6
- WH= 9,50m** max. zulässige Wandhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße bei Gebäudemitte (im 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**
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (WA)**

4. VERKEHRSFLÄCHEN

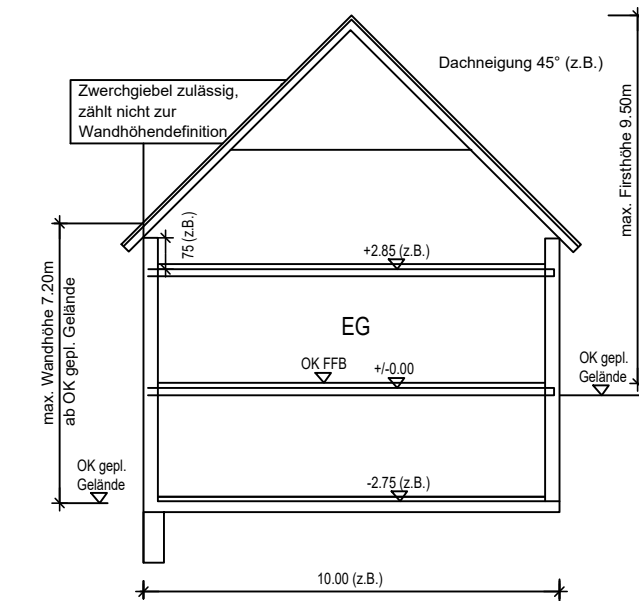
- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- öffentlicher Geh- und Fahrweg**
- P** öffentliche Parkfläche
- private Verkehrsfläche - Zufahrt**

5. GRÜNFLÄCHEN

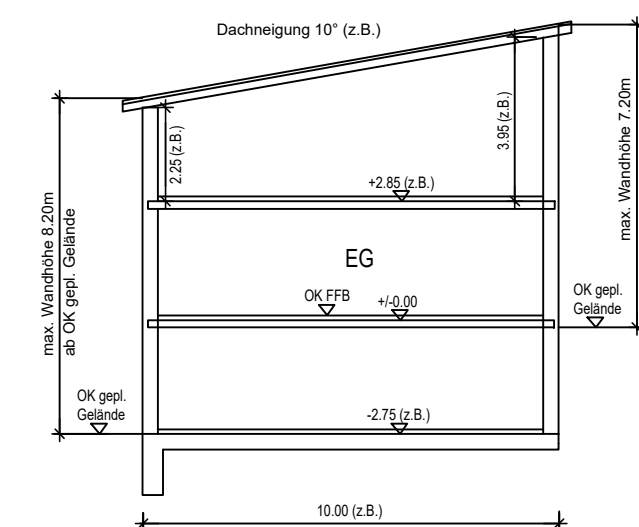
- öffentliche Grünfläche, z.T. mit Gehölzen bewachsen**

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

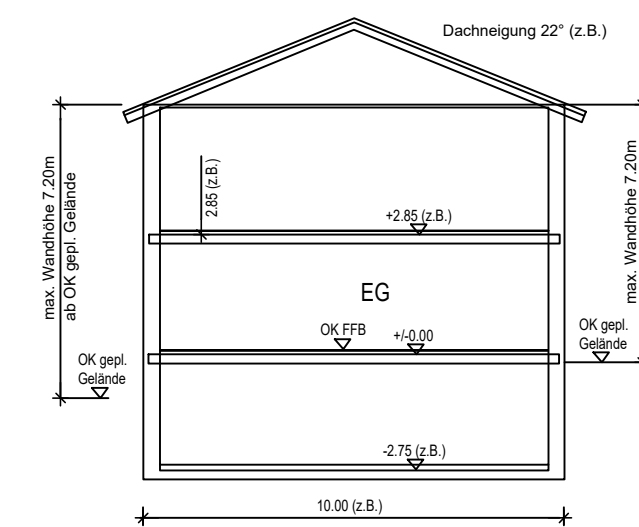
Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen.
Zulässig sind außerdem begrünte Dächer.



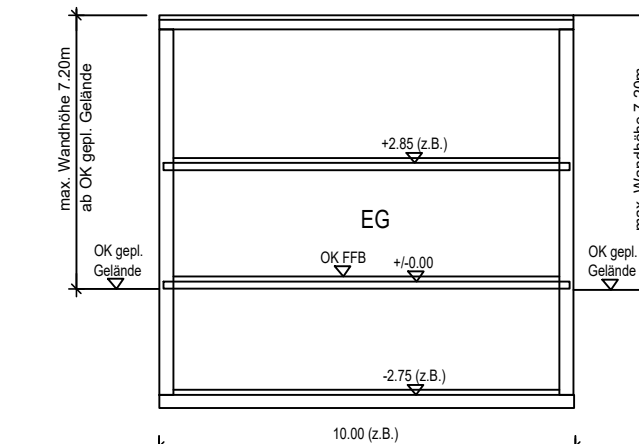
Beispiel 1:
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach
zul. Dachneigung 22° - 45°



Beispiel 2:
Pultdach
zul. Dachneigung 10° - 22°



Beispiel 3:
Zelt Dach
zul. Dachneigung 10° - 22°



Beispiel 4:
Flachdach
Schnitt

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 Zeltächer, auch versetzte Pultdächer 10° - 22°
Flachdächer 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**
- Flurnummer**
- Sichtdreieck**
- Wohngebäude, Nebengebäude und Garage (Bestand)**
- Gewerbegebäude (Bestand)**
- Parzellennummer 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, Schillerbach**
- Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab**
- Biotope der Biotopkartierung Bayern**
- 20 KV-Leitung mit Schutzbereich beidseitig 2,5m, und Trafostation Wernberg 9 (Gewerbiring-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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom bis gegeben.

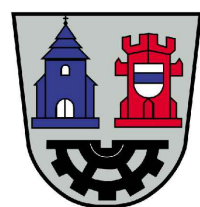
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom innerhalb angemessener Frist vom bis gegeben.

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 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 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:

24.05.2022

GEÄNDERT:

BEARBEITET:

G. Blank

GEZEICHNET:

M. Völkel, U. Wagner

UNTERSCHRIFT:

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

