

## A Planzeichen als Festsetzung

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- max. Grundflächenzahl GRZ: WA = 0,4, MI = 0,6, GEa = 0,8
- max. Geschossflächenzahl GFZ: WA = 0,8, MI = 1,2, GEa = 1,6
- max. zulässige Wandhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße bei Gebäudemitte (im MI)

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 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

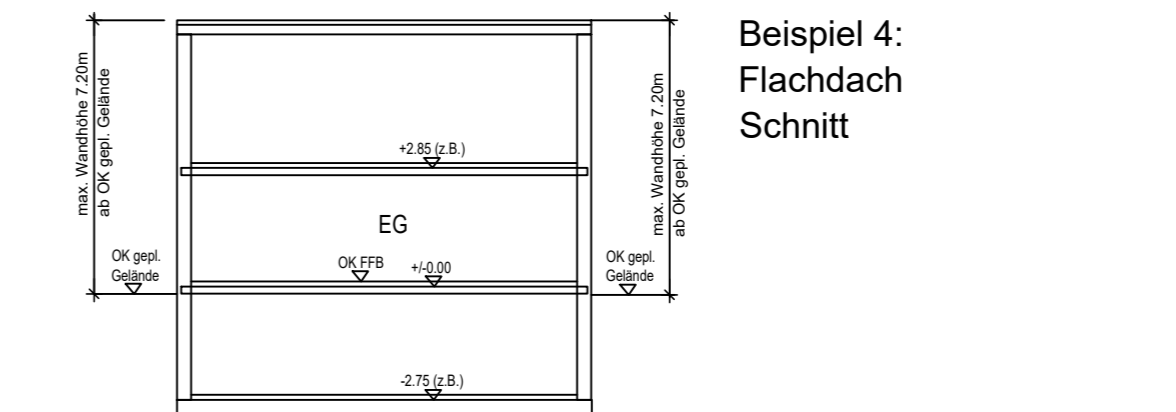
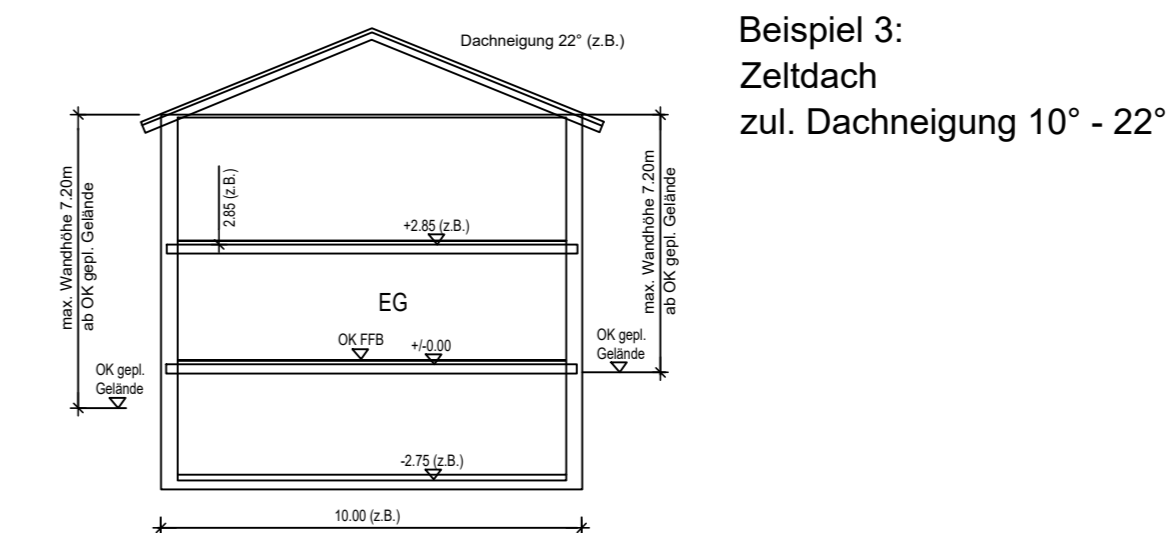
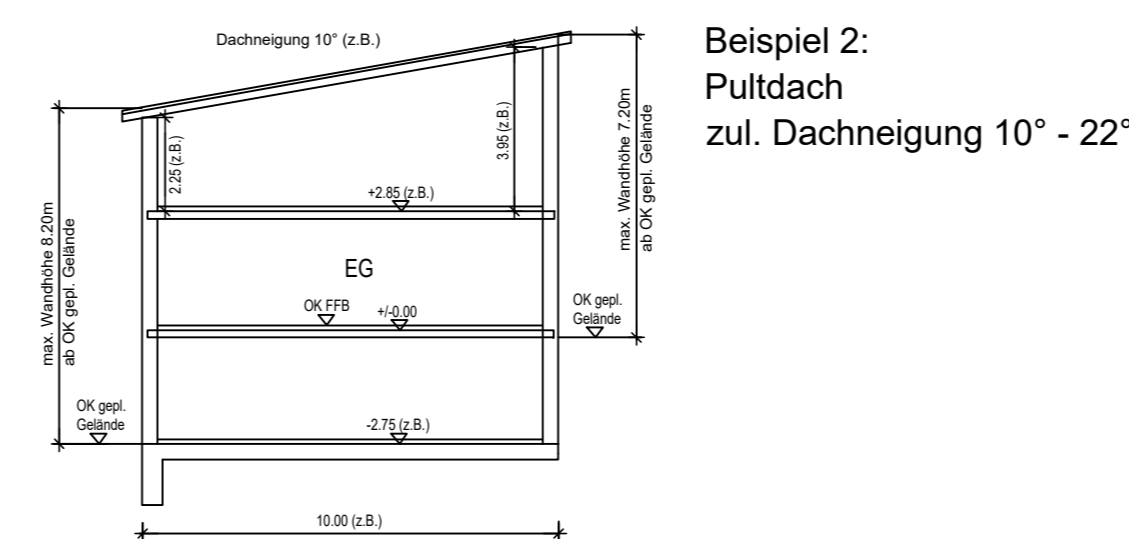
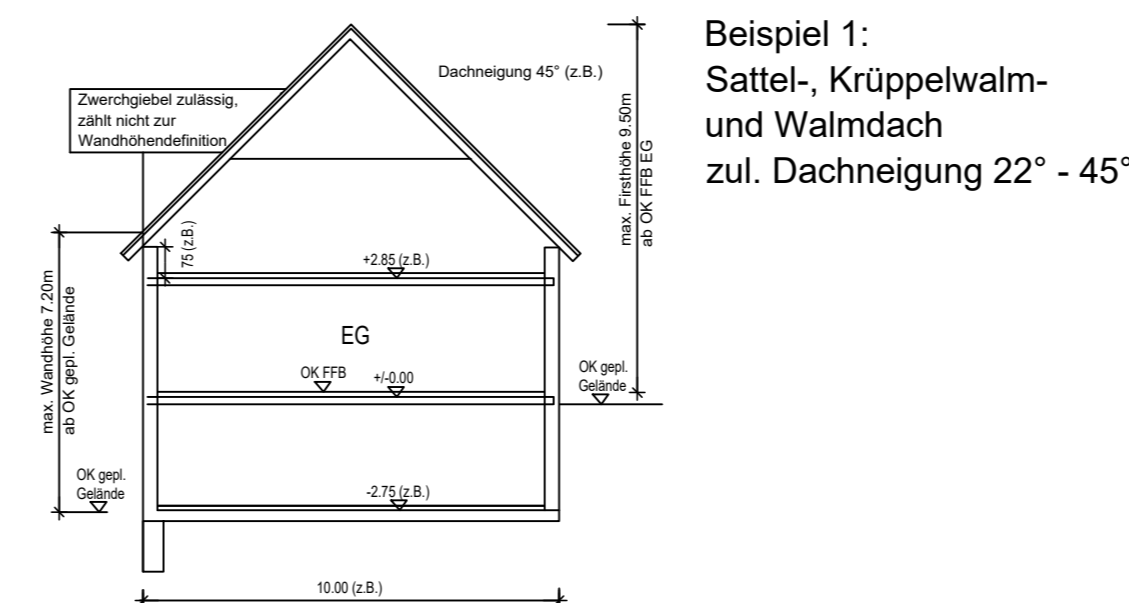
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Geh- und Fahweg
- öffentliche Parkfläche
- private Verkehrsfläche - Zufahrt

### 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 Zeldächer, 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)
- Parzellenummer 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, Schiltternbach
- Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab
- Biotope der Biotopkartierung Bayern
- 20 KV-Leitung mit Schutzbereich beidseitig 2,5m, und Trafostation Wernberg 9 (Gewerbeing-Süd)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Markrat des Marktes Wernberg-Köblitz hat in seinen Sitzungen vom 13.10.2019 und vom 22.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Beschluss wurde am 03.03.2022 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 22.02.2022 hat in der Zeit vom 11.03.2022 bis 12.04.2022 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 09.03.2022 bis 09.04.2022 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 24.05.2022 innerhalb angemessener Frist vom 04.08.2022 bis 05.09.2022 gegeben.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.05.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgelegt.

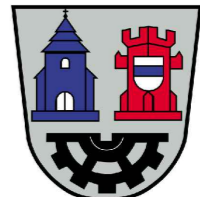
### Ausgefertigt

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

### Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.09.2022 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

