

Der Markt Weidenbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10**

#### **„Schimmelwasen“**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom **14.07.2025**.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,75 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nr. 418, 229/1, 229/2, 229/3, 229/4, 229/5 der Gemarkung Weidenbach.

Die externe Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche von 2.430 m<sup>3</sup> auf der Flurnummer 858 Gemarkung Leidendorf festgesetzt.

## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

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

GRZ 0,5            maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,5            Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

III                Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 13,80 m. Unterer Bezugspunkt ist 428,75 müNN.

### **3. Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Parkplätze und Verkehrsflächen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche.

### **4. Grünordnung**

#### **4.1 Eingrünung / Durchgrünung des Gebietes**

Pro 300 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder eine Gebüschgruppe aus drei heimischen Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 10-12 cm festgelegt.

Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter Punkt 4.3 zu beachten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb der privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Im Planungsgebiet sind die hier vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund baulicher Vorhaben auf einzelnen Grundstücken nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen.

#### 4.2 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- **A1: Herstellung einer Baumreihe auf einem Streifen am südwestlichen Rand des Vorhabengebietes**  
die Herstellung einer Baumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; alte Ausprägung auf einem Streifen am Rand des Vorhabengebietes (B313). Es sind mindestens 20 Bäume im Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen.

Bei Streuobstbäumen ist die Sortenwahl in Absprache mit der Kreisgartenfachberatung oder Unterer Naturschutzbehörde zu treffen und auf robuste, heimische Sorten zurückzugreifen. Die Streuobstbäume müssen zwingend Hochstämme sein. Die Pflanzungen sind mit einem Wühlmauskorb und mindestens einem Holzpfahl zu sichern. Für Anwuchspflege ist zu sorgen. In trockenen Sommern muss gewässert werden. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Es ist in den ersten 10 Jahren jährlich ein Erziehungsschnitt und dann in größeren Abständen Obstbaumschnitte durchzuführen, je nach Erscheinungsbild der Bäume. In trockenen Sommern muss gewässert werden. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbissenschutz gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden

- **A2: Herstellung einer Streuobstwiese**

die Herstellung einer Streuobstwiese (B432) auf einer externen Fläche (Fl.Nr. 858 Gmkg. Leidendorf) mit einer Größe von 2.430 m<sup>2</sup>

Zunächst muss der Acker 2-4 Jahre, je nach Aufwuchs, mit Roggen bestellt werden, um möglichst viele Nährstoffe aus der Fläche zu transportieren. Im Anschluss folgt die Einsaat der Fläche mit gebietsheimischem, artenreichen Wiesensaatgut. Anschließend darf die Wiese nach erfolgter Aushagerung maximal 2-mal jährlich, nicht jedoch vor dem 15.6., gemäht werden. Düngemittel und Pestizide sind dauerhaft untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Nach Möglichkeit ist ein Messermähwerk zu verwenden. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, wenn der Ziel-BNT erreicht werden kann. Die erste Mahd darf ab dem Jahr 4 nicht vor dem 15.06. stattfinden. Die Fläche zur extensiven Bewirtschaftung ist im Gelände dauerhaft zu markieren (zum Beispiel mit Leuchtfarbe markierte Eisenstangen), sodass ein versehentliches Dürfen ausgeschlossen werden kann.

Im Abstand von mindestens 10 m sind Streuobstbäume zu pflanzen. Die Sortenwahl ist in Absprache mit der Kreisfachberatung für Gartenbau zu treffen und auf robuste Sorten zurückzugreifen. Die Streuobstbäume müssen zwingend Hochstämme sein. Die Pflanzungen sind mit einem Wühlmauskorb und mindestens einem Holzpfahl zu sichern.

Für Anwuchspflege ist zu sorgen. In trockenen Sommern muss gewässert werden. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen.

Es ist in den ersten 10 Jahren jährlich ein Erziehungsschnitt und dann in größeren Abständen Obstbaumschnitte durchzuführen, je nach Erscheinungsbild der Bäume.

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten: Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

**Qualitäten und Mindestgrößen:**

Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10/12, Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**4.3 Pflanzenlisten:**

Bäume (Wuchsklasse I) für „Baumtor“ in der privaten Grünfläche:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (B)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (B)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (B)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (B)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (B)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde (B)

Obstbäume: Verwendung alter, regionaltypischer, standortgerechter Arten; Auswahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege, dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken oder den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf (Ansprechpartner: Herr Schnell, Abt. Pflanzenbau)

Bäume (Wuchsklasse II) für freiwillige Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (B)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (V, B)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide (B)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (V)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum (V)

Sträucher für freiwillige Hecken- oder Solitärpflanzungen in den privaten Grünflächen:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (V, B)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (V, B)
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss (V)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn (V)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (V)
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche (B)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für freiwillige Fassadenbegrünung:

selbstklimmend:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</i>	Wilder Wein (V)

Rankhilfe erforderlich:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis in Arten und Sorten</i>	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen

Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt (B)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> , Engelmannii	Wilder Wein (V)
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose (B)
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen (B)

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel.

Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienenweide.

#### 4.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

- **M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzonen für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentferungen stattfinden.
- **M02:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingeschränkten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- **M03:** Entlang der südlichen und westlichen Grenze muss eine eher lichte Eingrünung erfolgen, um die Kulissenwirkung für die Feldlerche nicht zusätzlich zu erhöhen.
- **M04:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- **M05:** Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre, Gullideckel und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet bzw. verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- **M06:** Die Einfriedung des Grundstückes ist sockellos und die Einzäunung mit einer Bodenfreiheit von 15 cm, zumindest in Abschnitten, zu errichten, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

#### 1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Es sind Sattel- (SD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

#### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen und Zufahrten auf den Grundstücken sind, wenn möglich mit wasserundurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Lagerflächen, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen oder als Rasenfläche auszugestalten. Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

#### 3. Beleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenbeschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum

horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

#### **4. Einfriedungen**

Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist.

Zur dauerhaften Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll zwischen den Zäunen und dem Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen werden. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Des Weiteren empfehlen wir bei der Errichtung von Zäunen einen Grenzabstand von 0,5 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, dass diese uneingeschränkt nutzbar bleibt.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, bzw. in geeigneter Form auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Galgenfeldgraben) einzuleiten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers hat in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden zu erfolgen.

Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Genehmigungsplanung erbracht.

#### **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 Unterne Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

#### **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, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

#### **4. Immissionen**

##### **Landwirtschaft**

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

#### **5. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

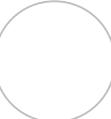
**VERFAHRENSVERMERK**

1. Der Marktgemeinderat Weidenbach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Schimmelwasen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2025 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 16.12.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2025 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2025 stattgefunden.
3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2025 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2025 frühzeitig beteiligt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2025 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025 wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2025 bis einschließlich \_\_\_\_\_.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Weidenbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_.2025 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Schimmelwasen“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weidenbach, den \_\_\_\_\_.2025

.....

Willi Albrecht, 1. Bürgermeister



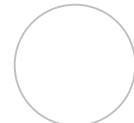
(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Schimmelwasen“ wurde am \_\_\_\_\_.2025 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 \_\_\_\_\_.2025

.....

Willi Albrecht, 1. Bürgermeister



(Siegel)