

**Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen**

**Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:**

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe und max. Firsthöhe	Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe und max. Firsthöhe

**B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO.  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)
- 2.2 GFZ 0,7 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 17, 19 BauNVO)
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- II = I+D 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:  
- 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe  
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum
- II 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO als Höchstgrenze
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte festgelegt.  
**x Ref.** Referenzpunkt
- 2.5 Wandhöhe Wandhöhe der Hauptgebäude  
Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem jeweiligen Referenzpunkt OK Straße.  
**bei II = I+D:** max. Wandhöhe für Hauptgebäude **5,00 m über OK Straße (Ref.punkt)**  
**bei II:** max. Wandhöhe für Hauptgebäude **6,80 m über OK Straße (Ref.punkt)**
- 2.6 Firsthöhe Firsthöhe der Hauptgebäude  
Die Firsthöhe wird gemessen als Abstand zwischen der OK First und dem jeweiligen Referenzpunkt OK Straße.  
Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude II=I+D und II wird auf **9,30 m über OK Straße (Ref.punkt)** begrenzt.

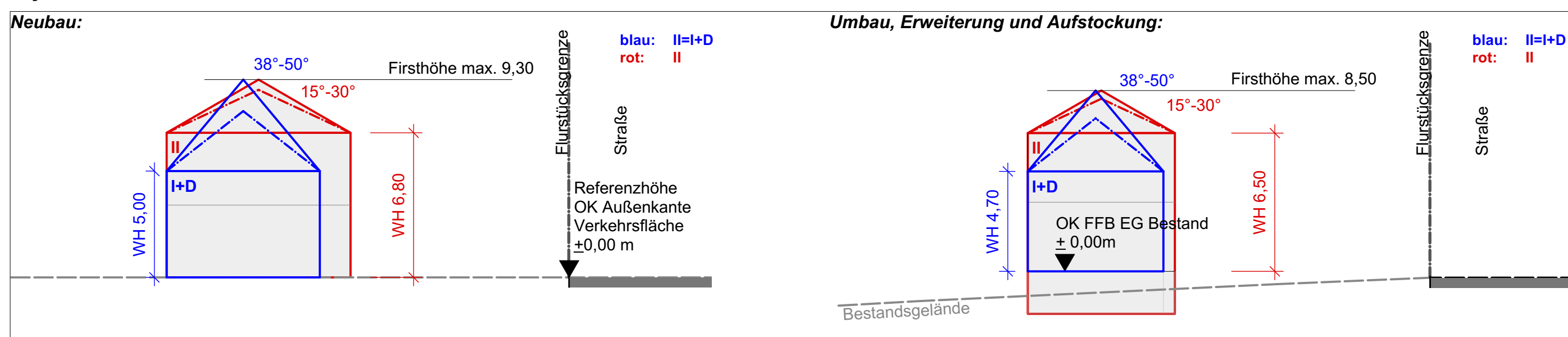
**Bzgl. Umbau, Erweiterung und Aufstockung gilt folgendes:**

- 2.7 Höhe baulicher Anlagen Als Höhenreferenz wird für Hauptgebäude grundsätzlich OK FFB Bestandsgebäude (OK FFB Bestand) festgelegt.
- 2.8 Wandhöhe **bei II = I+D:** max. Wandhöhe für Hauptgebäude **4,70 m über OK FFB EG Bestand**  
**bei II:** max. Wandhöhe für Hauptgebäude **6,50 m über OK FFB EG Bestand**
- 2.9 Firsthöhe Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude II=I+D und II wird auf **8,50 m über OK FFB EG Bestand** begrenzt.

**3. Bauweise, Baugrenzen**

- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2 E Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.  
Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.
- 3.3 Baugrenze Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

**Systemschnitt M 1:200**



**6. Sonstige Planzeichen**

- 6.1 Fläche für Nebenanlagen und Garagen; diese sind zusätzlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Grenzgaragen sind zulässig.
- 6.2 Firstrichtung nach Planeintrag wahlweise
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

**B 2 | Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**

**1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen**

- 1.1 **Dachform**  
bei II = I+D: Satteldach (SD)  
bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD)  
Bei Garagen und Nebengebäuden bis 75 m² sind alle Dachformen und -neigungen zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Wohngebäude orientieren.
- 1.2 **Dachneigung**  
bei I+D mit SD: 38° - 50°  
bei II mit SD, WD: 15° - 30°
- 1.3 **Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen.
- 1.4 **Maximaler Dachüberstand**  
Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,4 m
- 1.5 **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur bei II = I+D mit SD und in Form von Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 2/3 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.
- 1.6 **Zwerchhäuser und Vorbauten, Erker**  
Zwerchhäuser und Vorbauten, Erker sind zulässig und dürfen max. 3,50 m vor die Außenwand vortreten. Es sind sämtliche Dachformen zulässig.

**2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

- 2.1 **Fassadengestaltung Oberflächen**  
Die Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- 2.2 **PV- bzw. Solaranlagen**  
Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 1. **Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen**  
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-ArGe für Immissionschutz erstellte LAI Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (akt. 28.08.23) zu beachten.  
**Luftwärmepumpen**  
Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.23) herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eine akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten.  
Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schalleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://wpapp.webyte.de/#/einfuehrung#einfuehrung>)

- 2. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**  
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) können nicht ausgeschlossen werden. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.
- 3. **Bodendenkmäler**  
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 die 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4. **Niederschlagswasserversickerung**  
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreIV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
- 5. **Einfriedungen**  
Die Grundstücke können durch offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatzen) bis zu einer Höhe von max. 1,60 m und mit einem Bodenabstand von 15 cm abgegrenzt werden. Zum Straßenraum hin ist eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig; des Weiteren können geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.
- 6. **Bestandsleitungen**  
Zum Schutz bestehender Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumpflanzung und Leitung lt. Regelwerk (GW 125) zu achten.
- 7. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden
- 8. 3 Alle Maßangaben in Metern
- 9. Vorgeschlagene Gebäudestellung

**Satzung**

Die Änderungen gelten innerhalb des räuml. Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Krautgärten".

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
- §3 Die 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

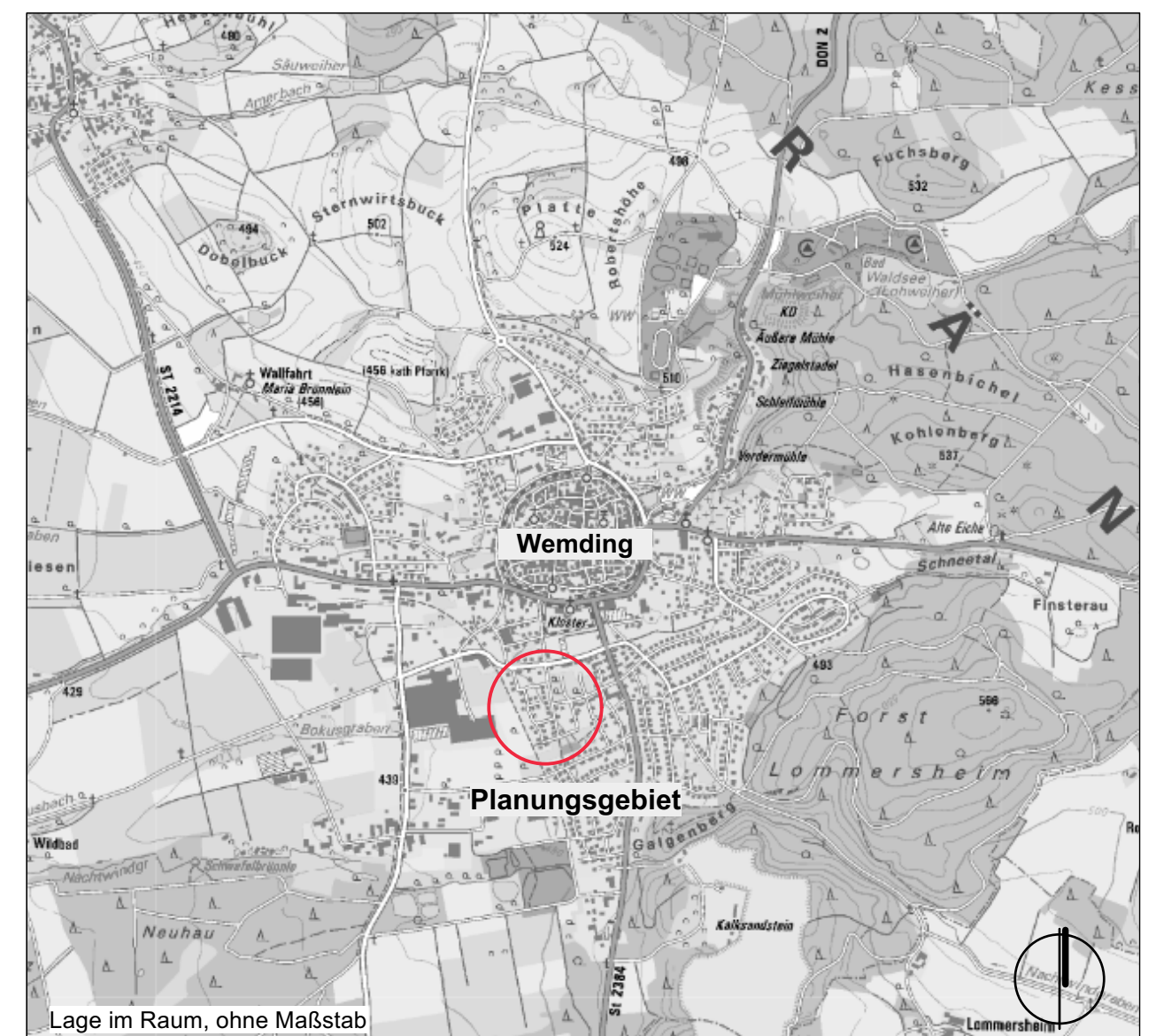
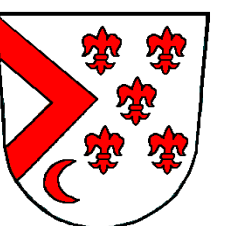
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13a in der aktuell gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in seiner Sitzung vom 26.11.2024 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2024 bis einschließlich 13.01.2025 öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom 26.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 13.12.2024 bis einschließlich 13.01.2025 beteiligt.
- 4. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom 11.02.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
- 5. Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom 11.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
- 6. Die Stadt Wemding hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Wemding, den ..... Dr. Drexler, 1. Bürgermeister
- 7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.  
Wemding, den ..... Dr. Drexler, 1. Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.  
Wemding, den ..... Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

**Stadt Wemding**

11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" gemäß § 13a BauGB



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
	Stadt Wemding vertr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler, Marktplatz 3, 86650 Wemding			Projekt- NR.: 24_129
	11. Änderung des Bebauungsplan "Krautgärten"			
gez.: mk	Entwurf 26.11.2024, 11.02.2025			
Bearbeitung:	..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			