



# BEBAUUNGSPLAN NR. 11

## "NÖRDLICH DER BIEDERBACHER STR."

### STADT MERKENDORF

#### TEIL A - PLANZEICHNUNG

#### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

#### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,4 Geschosshöhenzahl - GFZ
- z.B. Grundflächenzahl - GRZ
- SD Satteldach
- E+DG Erdgeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß rechnerisch als Vollgeschoß möglich)
- E+I Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (kein ausgebauter Dachstuhl)
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN 42° - 50° Dachneigung von 42° - 50°
- DN 10° - 25° Dachneigung von 10° - 25°
- 2 WE max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
- öffentliche Parkplätze
- Strassenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Ausnahmetitel sind mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu klären)
- Wasser
- verbündliche Maßzahl in Metern
- Flächen für Garagen und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten (Standortbindung)
- zwingend vorgeschriebene Firstrichtung für die Hauptgebäude der Bauparzellen
- Grnze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Leitung oberirdisch (wird im Bereich des neuen Baugebietes endverkabelt)
- Rohrleitungsstrecke

#### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Böschung, Aufschüttung
- Abgrabung
- benachbarte Flurstücksnummern
- z.B. 599/25 bestehende Flurstücksnummer im Geltungsbereich
- z.B. 505 bestehende Wohn- und Nebengebäude
- z.B. 850 m² Grundstücksgröße ca.
- z.B. 12 Hausnummern
- z.B. 277,8 Bestands- / Gebäudestandortvorschlag
- Hohe Schichtlinie mit Höhenangabe in (m) über NN
- Beplattung für Fußgängerübergang im Straßenbereich

#### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebiet
- gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, öffentlich
- Mulde für Oberflächenwasserableitung (Qualifiziertes Trennsystem)
- Wasserfläche
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzender Baum mit Standortbindung
- anzupflanzende Sträucher (Ortsrandeengrünung)
- best. Feldhecke
- Spielplatz
- Grillplatz

#### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- private Grünfläche (Hausgarten)

#### NUTZUNGSSCHABLONEN FÜR ABSCHNITT A, B, C

##### Urfassung

Parzellen A1-A26	Parzellen B1-B11+B13-B20 B23-B47	Parzellen C1-C54	Parzelle I+II
0,4 (0,7)	0,4 (0,7)	0,4 (0,7)	0,4 (0,7)
WA o	WA o	WA o	WA o
DN 42°-50° Satteldach	DN 42°-50° Satteldach	DN 42°-50° Satteldach	DN 42°-50° Satteldach
2 Vollgeschoss möglich	2 Vollgeschoss möglich	2 Vollgeschoss möglich	2 Vollgeschoss möglich
E+DG	E+DG	E+DG	E+DG
2 WE max.	2 WE max.	2 WE max.	2 WE max.

##### 1. Vereinfachte Änderung

Parzellen B12/B21/B22
0,4 (0,7)
WA g
DN 10°-25° Putzdach
2 Vollgeschoss möglich
E+I

##### 2. Vereinfachte Änderung

Parzellen B26/B27/B38	Parzelle B39	Parzelle C40a
0,4 (0,7)	0,4 (0,7)	0,4 (0,7)
WA o	WA o	WA o
DN 42°-50° Satteldach	DN 42°-50° Satteldach	DN 42°-50° Satteldach
2 Vollgeschoss möglich	2 Vollgeschoss möglich	2 Vollgeschoss möglich
E+DG	E+DG	E+DG
4 WE max.	7 WE max.	2 WE max.



#### VERFAHRENSVERMERKE zur 1. ÄNDERUNG

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.06.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Nördlich der Biederbacher Straße" im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.07.2002 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Merkersdorf ortsüblich bekannt gemacht.
- Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.07.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Betroffene Bürger waren nicht zu hören.
- Das Verfahren nach Punkt b) wurde wiederholt da nicht alle Träger öffentlicher Belange eine Änderungsgründung erhalten hatten. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 03.09.2002 und vom ..... beraten und abgewogen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.09.2002 die 1. Änderung als Satzung beschlossen. Ein erneuter Satzungsbeschluss wurde am ..... gefasst.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2002 und im Wiederholungsverfahren am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Merkendorf, den .....  
(Siegel)  
.....  
H. Popp, 1. Bürgermeister

#### ÄNDERUNGSSATZUNG

über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Merkersdorf für das Gebiet "Nördlich der Biederbacher Straße".

Aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB wird nach Beschlussfassung des Stadtrates vom 25.06.02 die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erlassen.

Die Änderungssatzung besteht aus dem:

Teil A - Planzeichnung M: 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen nach Planungs- und Bauordnungsrecht und Zeichenerklärung.  
Teil B - Text bestehend aus Textlichen Festsetzungen nach Planungsrecht gemäß BauGB und BayBO

Durchgeführte Änderungen:

- Von der vereinfachten Änderung betroffen sind die Planungsbauparzellen B12, B21, B22. Die bisherigen Festsetzungen: "Nur Einzel- und Doppelhäuser in Offener Bauweise mit Dachform Satteldach", werden geändert in "Verdichtetes Bauen als Reihen- und Kettenhäuser in geschlossener Bauweise mit Dachform als versetzte Putzdachflächen". Diese Gebäude in geschlossener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoß.
- Der o.g. Änderungspunkt ist im entsprechend zugehörigen Planungsteil (Teil A) und dem textlichen Satzungsanhang (Teil B) zum Bebauungsplan mit eingearbeitet.

#### VERFAHRENSVERMERKE zur 2. ÄNDERUNG

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.03.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Nördlich der Biederbacher Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Merkersdorf ortsüblich bekannt gemacht.
- Den berührten Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom ..... beraten und abgewogen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..... die 2. Änderung als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Merkendorf, den .....  
(Siegel)  
.....  
H. Popp, 1. Bürgermeister

#### ÄNDERUNGSSATZUNG

über die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Merkersdorf für das Gebiet "Nördlich der Biederbacher Straße".

Aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB wird nach Beschlussfassung des Stadtrates vom ..... die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erlassen.

Die Änderungssatzung besteht aus dem:

Teil A - Planzeichnung M: 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen nach Planungs- und Bauordnungsrecht und Zeichenerklärung.  
Teil B - Text bestehend aus Textlichen Festsetzungen nach Planungsrecht gemäß BauGB und BayBO

Durchgeführte Änderungen:

- Im Erschließungsabschnitt B Teilbereich 2 werden die Bauparzellen B 26, B 27, B 38, B 39, C 20, C 30, C 31, C 40, C 41, C 48 soweit verändert, dass eine zusätzliche Parzelle C 40a entsteht. Zudem wird Parzelle B 39 als Bauplatz mit ca. 1300 m² ausgebildet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Parzellen B 26, B 27, B 38, C 20, C 30, C 31, C 40, C 41, C 48 wird entsprechend reduziert. Die spezifischen Bauartskennwerte werden angepasst (siehe Nutzungsschablone im B-Plan).
- Auf Bauparzelle B 39 wird eine Bebauung mit max. sieben Wohneinheiten zugelassen.
- Die nördlich an Parzelle B 39 anschließenden öffentlichen Parkflächen werden an die gegenüberliegende, nördliche, Straßenseite verlegt.
- In Bauparzelle B 46 wird die Firstrichtung von Nord-Süd auf Ost-West geändert.
- Südlich der Parzelle B 40 entsteht ein Fußweg (2,5 m breit) mit Anschluss an den östlich gelegenen Wirtschaftsweg.
- Für die noch zu erschließenden Bauparzellen in den Teilbereichen 2 und 3 wird die Obergrenze der zulässigen Kniestockhöhe von derzeit 50 cm auf 65 cm festgelegt.
- Die Breite der östlich gelegenen Verbindungsstraße zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Sichtstraße und der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße wird auf 4,0 m festgesetzt. Die Begrünung entlang der Straße entfällt.
- Zur Berechnung der Wandhöhe von Gebäuden und Grenzgaragen wird Folgendes festgesetzt:  
Auf den Baugrundstücken des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 11 "Nördlich der Biederbacher Straße" werden Auffüllungen zugelassen. Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem Grundstück befindliche Gehwegoberkante / Straßenoberkante in Grundstücksmitte festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als Geländeoberfläche i. S. der BayBO festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhen, Gebäudeabstände und Abstandsflächenermittlungen sind hierauf zu beziehen.

Die o.g. Änderungspunkte sind im entsprechend zugehörigen Planungsteil (Teil A) und dem textlichen Satzungsanhang (Teil B) zum Bebauungsplan mit eingearbeitet.

#### VERFAHRENSVERMERKE URFASSUNG

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 in der Fassung vom 11.10.1999 und der Begründung in der Fassung vom 27.09.1999 hat in der Zeit vom 08.11.1999 bis 06.12.1999 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 in der Fassung vom 18.02.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2000 bis 06.04.2000 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 in der Fassung vom 18.02.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.03.2000 bis 06.04.2000 beteiligt.
- Die Stadt Merkersdorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.06.2000 den Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2000 als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan Nr. 11 mit Bescheid vom ..... gemäß § 6, § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5, § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB sowie der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 11 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Merkendorf, den .....  
(Siegel)  
.....  
H. Popp, 1. Bürgermeister

## 2. Änderung

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

## "NÖRDLICH DER BIEDERBACHER STR."

im Bebauungsplan sind integriert: 1. Änderung vom 25.06.2002  
2. Änderung vom 03.03.2005

#### TEIL A - PLANZEICHNUNG

STADT MERKENDORF  
Marktplatz 1  
91732 Merkersdorf



Siegel

1. Bürgermeister Herr Popp

Maßstab 1:1000

nachrichtlich in Urfassung	1. Änderung vom 25.06.2002	2. Änderung vom 03.03.2005
----------------------------	----------------------------	----------------------------

Entwurfsverfasser:

**HOCHREITER**  
HOCHBAU+STÄDTEBAU  
**LECHNER**

Bühnenstraße 5  
91731 Merkersdorf  
Tel. 09381 634400  
Fax 09381 2506

Bühnenstraße 5  
91731 Merkersdorf  
Tel. 09381 630910  
Fax 09381 2506

Gunzenhausen, 03.03.2005 Gezeichnet: Ho/Schi Plan Nr.: 9913/001