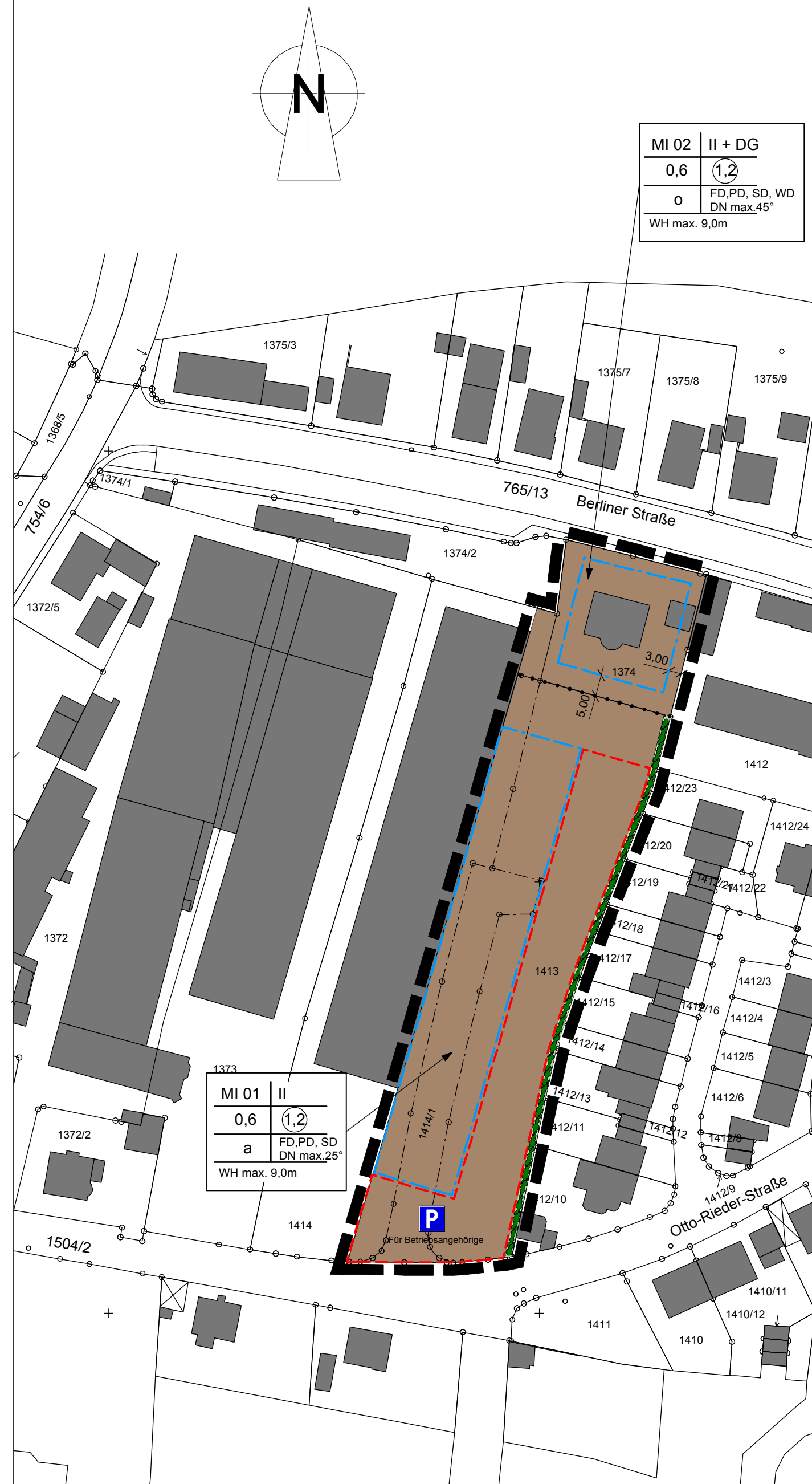


A Zeichnerische Festsetzungen



B Planzeichenerklärung

- Abgrenzung** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 9
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI 01: Mischgebiet (MI 01 und MI 02)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,6: Grundflächenzahl (GRZ)
 - (1,2): Geschossflächenzahl (GFZ)
 - WH: Wandhöhe ab OK Gelände
- Bauweise und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a: abweichende Bauweise
 - o: offene Bauweise
 - Baugrenze
- Dachform** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - FD: Flachdach
 - PD / SD / WD: Pultdach / Satteldach / Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung

Nutzungsschablone	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl
	Bauweise	Dachform und maximale Dachneigung
	Maximale Wandhöhe	

- Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Zu erhaltende Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Aufzulösende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Baulicher Bestand



Rechtsgrundlagen
in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenvverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Rechtsgrundlagen zu nachrichtlichen Übernahmen
in der jeweils gültigen Fassung

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

B Textliche Festsetzungen

- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

Im Mischgebiet MI 01 sind ausschließlich zulässig: Lagergebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Stellplätze und Garagen für Betriebsangehörige

Im Mischgebiet MI 02 sind ausschließlich zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der im Planteil eingezeichneten Nutzungsschablone festgesetzt. Die maximale Wandhöhe ergibt sich im Bezug zur durchschnittlichen Höhe des bestehenden Geländes.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet MI 01 wird eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude, einzeln oder als Hausgruppe, sind auch mit einer Gesamtlänge größer 50 m zulässig. Im Mischgebiet MI 02 wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
 - Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet MI 01 sind Stellplätze und Nebengebäude nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den im Planteil gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Stellplatzoberflächen sollten möglichst versickerungsfähig ausgebildet werden. Zusätzliche Eingrünungen zwischen Stellplätzen sind ausdrücklich erwünscht.

Im Mischgebiet MI 02 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.
 - Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bezüglich des Lärmimmissionsschutzes wird auf das Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH, 90431 Nürnberg, vom 22.10.2008, Auftrags- Nr. 1236476, mit Ergänzung vom 10.11.2008, verwiesen. Die dort zu Grunde gelegten Voraussetzungen sind zu beachten. Das Gutachten ist damit Bestandteil der Festsetzungen.

Die Nutzung im Mischgebiet 01 ist nur zur Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.
 - Zu erhaltende Bäume und Sträucher** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Sträucher bzw. Hecken entsprechend der Plandarstellung entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten.

Neuanpflanzungen sollten nach folgender Pflanzliste vorgenommen werden:
Acer campestre, -platanoides, -pseudoplatanus, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Hippophae rhamnoides, Lonicera xylosteum, Salix alba, -aurita, -caprea, Sambucus nigra, Tilia cordata, Rosa canina, Prunus padus, -serotina, -spinosa.

- ### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Dachform / Dachneigung**

Im Mischgebiet MI 01 sind zulässig: Flachdächer, Pult- bzw. Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25°.

Im Mischgebiet MI 02 sind zulässig: Flachdächer, Pult- / Sattel- / Walmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 45°.
 - Außengestaltung**

Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

Bodendenkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende archäologische Funde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, mitgeteilt werden.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Die Stadt Weissenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2008 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 39 vom 27.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.	J. Schröppel (Oberbürgermeister)
Weissenburg, den 22.01.2009	
Das Verfahren der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.09.2008 bis 29.10.2008 durchgeführt.	J. Schröppel (Oberbürgermeister)
Weissenburg, den 22.01.2009	
Der Entwurf dieses Deckblattes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008 bis 02.01.2009 öffentlich ausgelegen.	J. Schröppel (Oberbürgermeister)
Weissenburg, den 22.01.2009	
Die Stadt Weissenburg hat mit Beschluss des Senats für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt vom 15.01.2009 dieses Deckblatt nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	J. Schröppel (Oberbürgermeister)
Weissenburg, den 22.01.2009	
Stadt Weissenburg, den 22.01.2009	J. Schröppel (Oberbürgermeister)
Dieser Satzungsbeschluss wurde am 31.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde dieses Deckblatt nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.	



STADT WEISSENBURG / BAY.

BETREFF: BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - WEISSENBURG	AUSFERTIGUNG R
GEBIET: "ZWISCHEN BERLINER STR. UND OTTO-RIEDER-STR."	ZEICHNUNG 1
HIER: ÄNDERUNG	
BEREICH: FLUR-NR. 1374, 1413, 1414/1 UND TEILFL. DER FLUR-NR. 1414	
DECKBLATT VOM 31.10.2008	MASS - STAB: 1 : 1000
ENTWORFEN	STADTBAUAMT WEISSENBURG / BAY., DEN 31.10.2008
GEZEICHNET: OKT. 2008 hklug	
GEÄNDERT	