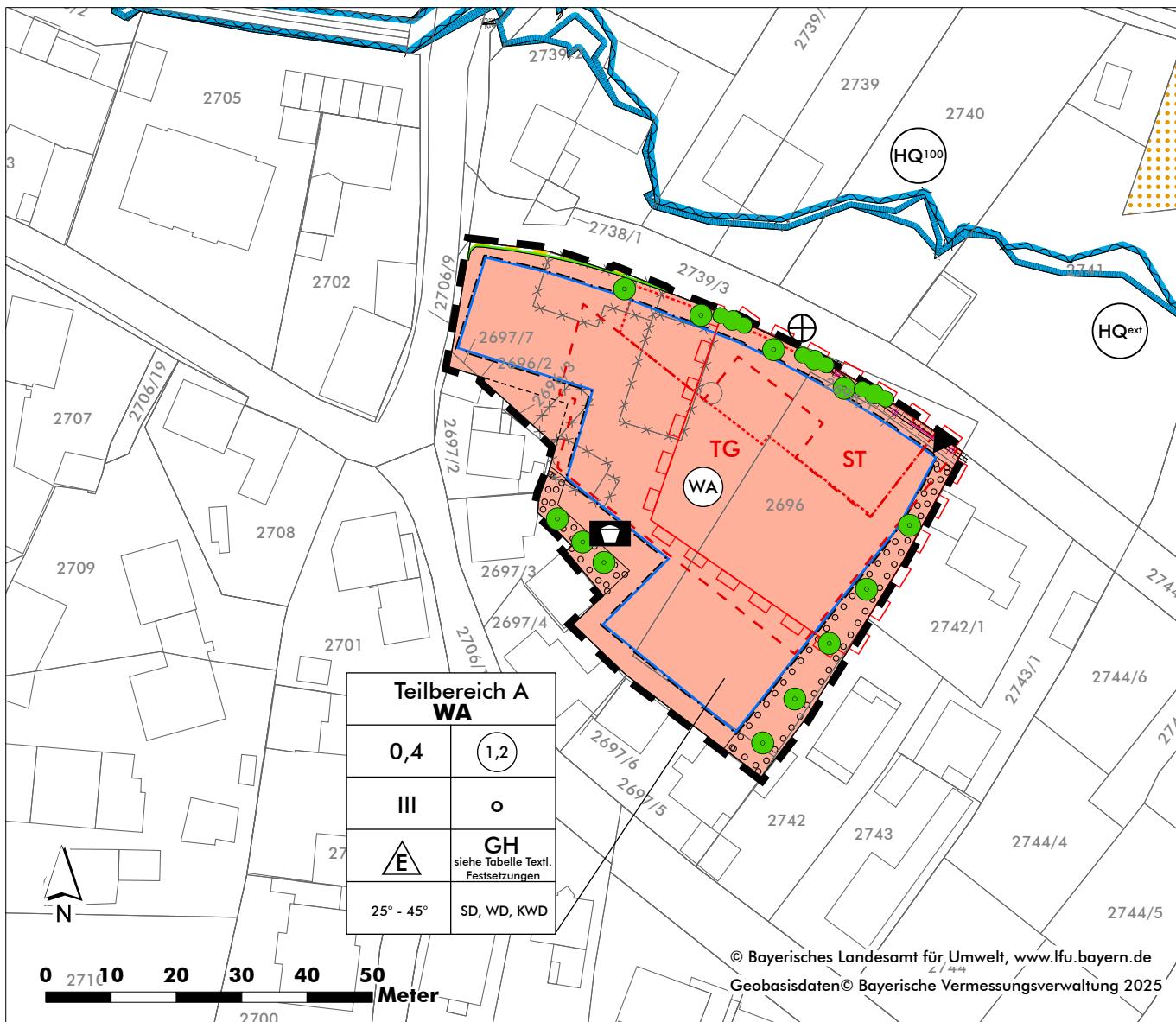


# Stadt Baiersdorf, Stadtteil Igelsdorf Bebauungsplan "Siedlerstraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf"



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 12,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe in m (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

### 4. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

(SD/WD/KWD) Dachform (SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach)

DN 25°-45° Maß der zulässigen Dachneigung

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrt

### 6. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Spielplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. textl. Festsetzungen A 8.2)

Pflanzgebot: Laubbauhochstamm (ohne Standortbindung)

Pflanzgebot: Sträucher (Standort flexibel)

### 7. Sonstige Festsetzungen

Bezugspunkt Straße

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (TG = Tiefgarage)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (ST = Stellplätze)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siedlerstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf"

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten "Deutsche Telekom" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Telekommunikationsleitung der z. B. Deutschen Telekom

## B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Schlangenbaches für ein 100-jähriges Hochwasser HQ<sub>100</sub>

ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Schlangenbaches (Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>ext</sub>)

Ökoflächenkataster

## C. Zeichnerische Hinweise

Flurstücke mit Flurnummern

bestehendes Gebäude

geplanter Gebäudeabriss

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Baiersdorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich und über den Internetauftritt der Stadt bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Die Stadt Baiersdorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Baiersdorf, den \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt:

Stadt Baiersdorf, den \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist seit diesem Tag im Internet eingestellt und wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Baiersdorf zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Siedlerstraße“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf" 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.

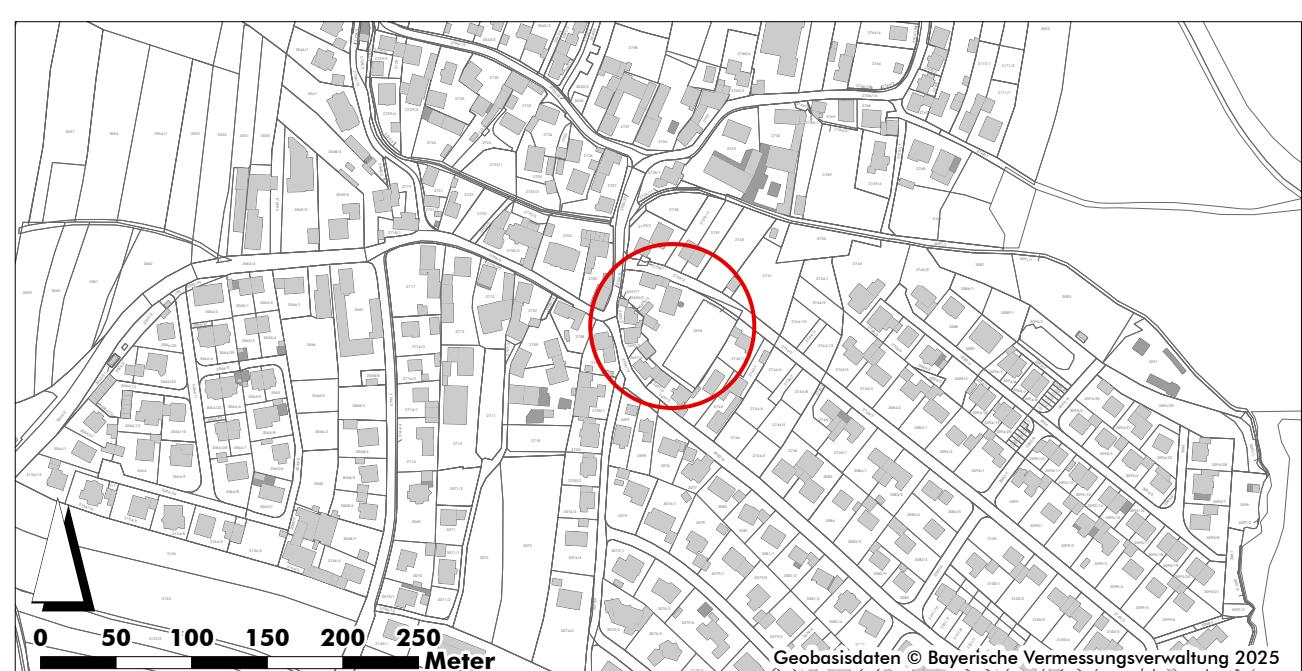
Stadt Baiersdorf, den \_\_\_\_\_

1. Bürgermeister

(Siegel)



**Stadt Baiersdorf, OT Igelsdorf  
Landkreis Erlangen-Höchstadt**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Siedlerstraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf"**

Vorentwurf vom 14.10.2025

Entwurf vom 09.12.2025

Satzung vom

Planfertiger

**IB | S** Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Herrgottsbau 6, 96120 Bischberg, T 0163 7800334

info@ibs-schoenfelder.com

**arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh**

Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@arc-gruen.de