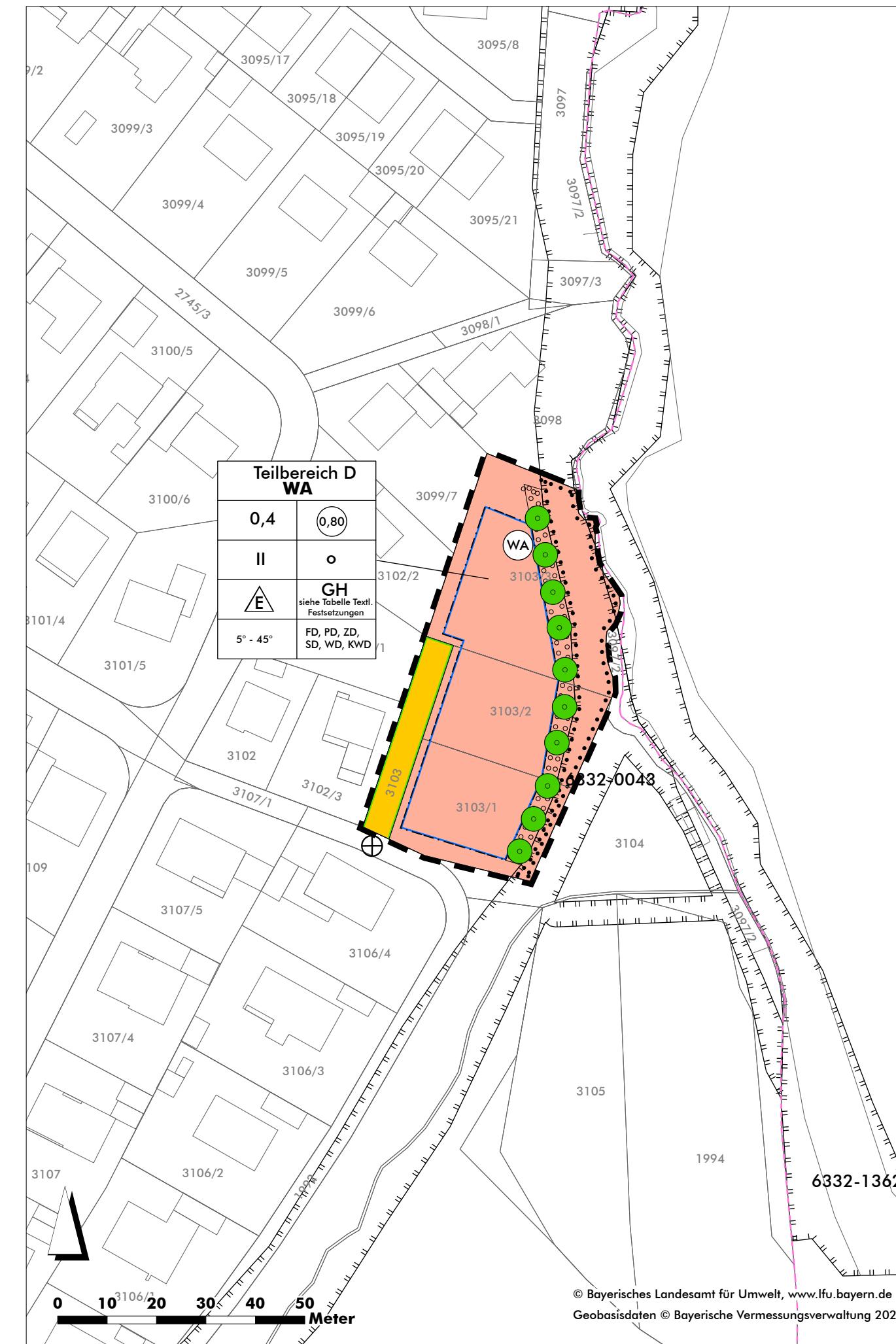
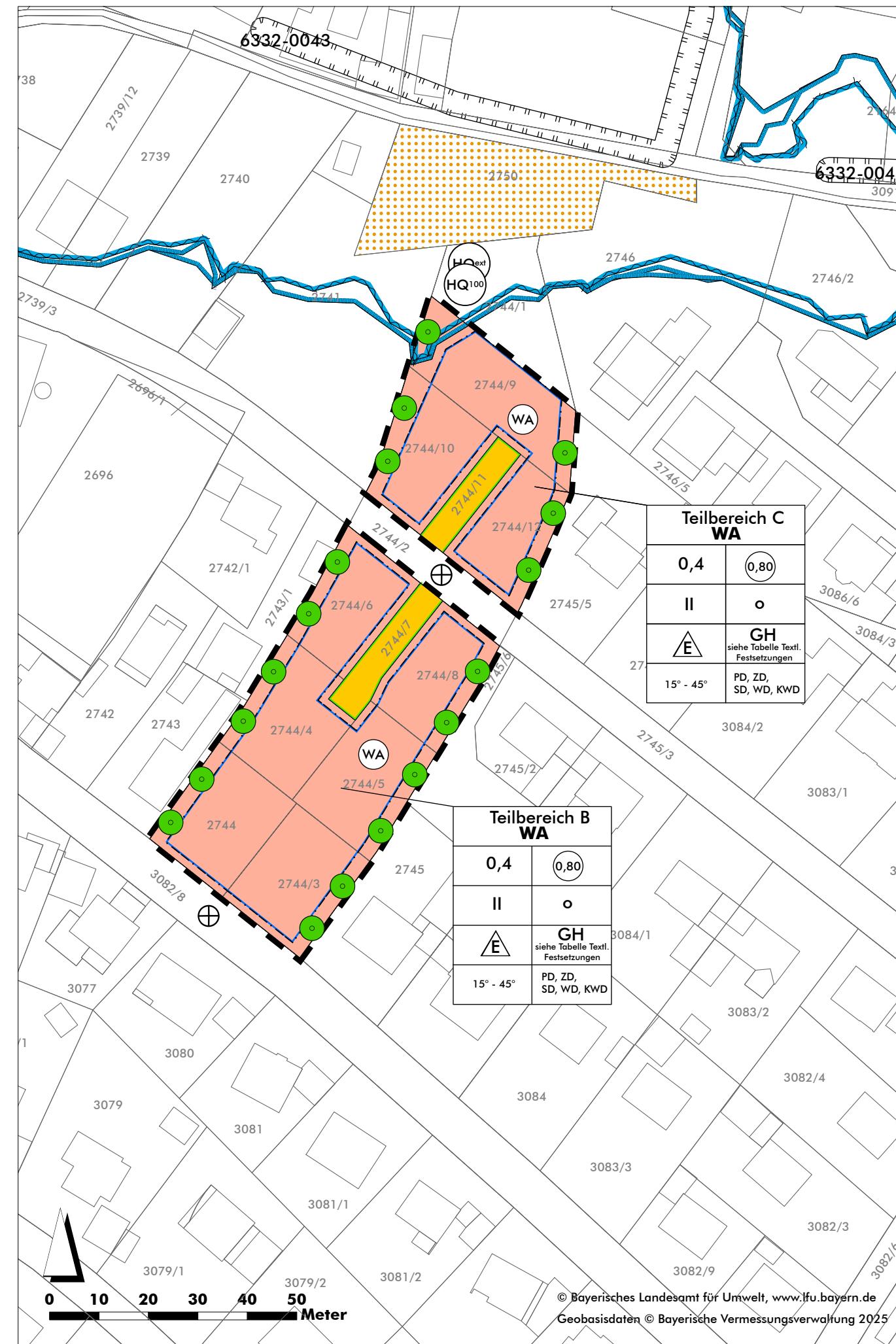


**Stadt Baiersdorf, Stadtteil Igelsdorf**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf"**



**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 Internetauffahrt 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 die 1. 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)

**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)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

maximal zulässige Gebäudehöhe in m (§ 18 BauNVO)

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

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

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Dachform (FD = Flachdach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach, SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach)

Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 5.1-5.3)

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (ohne Standortbindung)

**7. Sonstige Festsetzungen**

Bezugspunkt Straße

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf"  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**B. Nachrichtliche Übernahmen**

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

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

Biotoptafel laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer  
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Ökoflächenkataster

**C. Zeichnerische Hinweise**

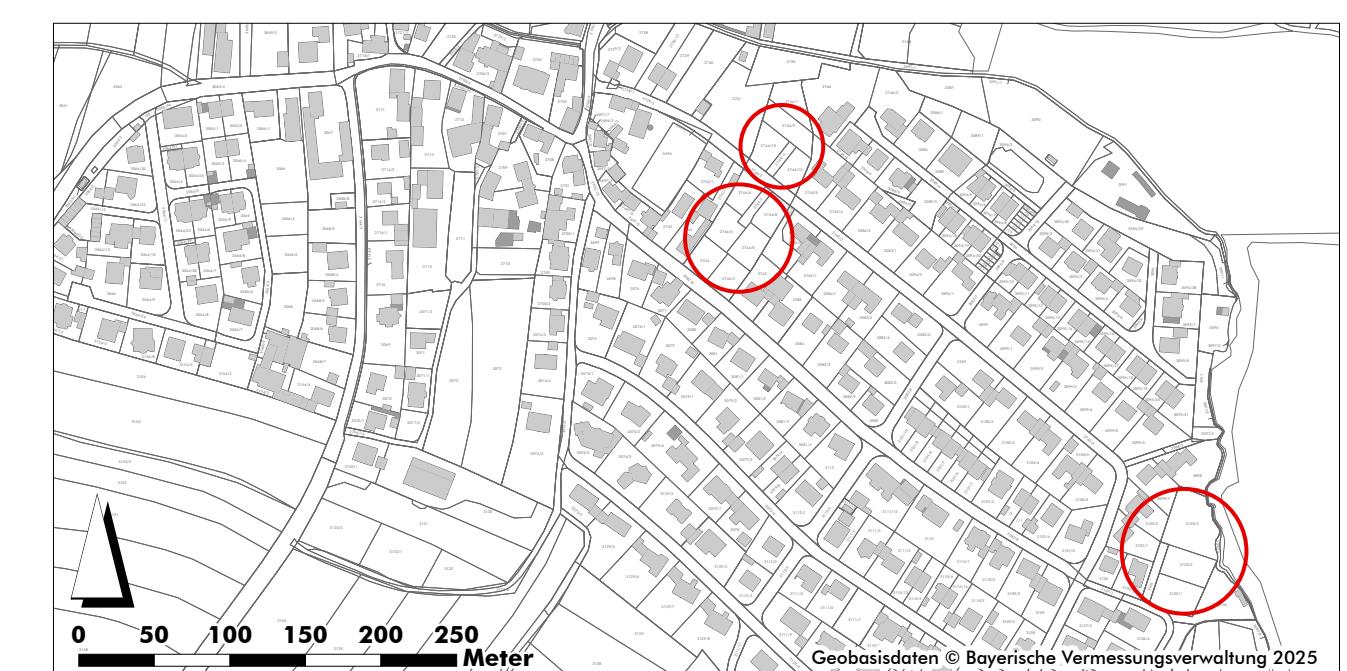
Flurstücke mit Flurnummern

bestehendes Gebäude

Gemarkungsgrenze



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



**1. Änderung des Bebauungsplanes "Igelsdorf"**  
**(Teilbereich B, C und D)**

Vorentwurf vom 14.10.2025  
 Entwurf vom 09.12.2025  
 Satzung vom

Planfertiger  
**IB | S** Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Am Herrgottsbaum 6, 96120 Bischberg, T 0163 7800334  
 info@ib-schoenfelder.com

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
 Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@arc-gruen.de