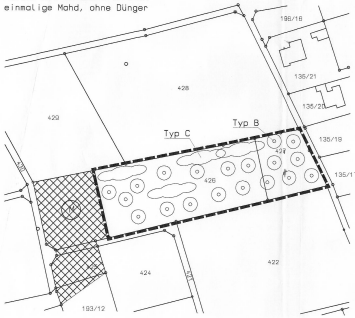
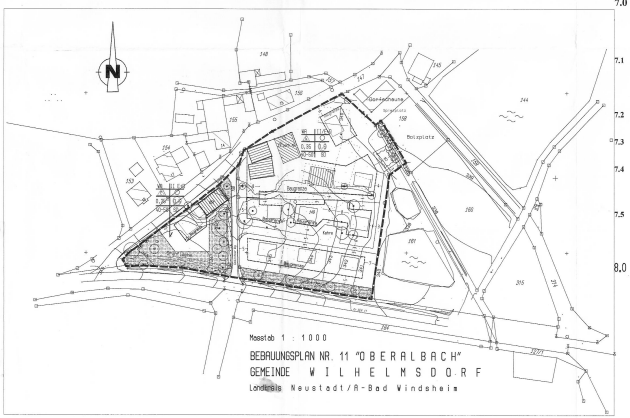
A / E AUSGLEICHSFLÄCHE M.: 1:1000

auf Flur Nr. 428 und 427 der Gemarkung 91489 Wilhelmsdorf
Fläche im Geltungsbereich: 6.547,00 m²
Ansaat mit Landschaftsrasen
einmalige Mahd, ohne Dünger





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Vorbemerkung:

Das vorliegende Gebiet der Gemeinde Wilhelmsdorf wird als Wohngebiet ausgewiesen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3, 4, 5 u. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850).

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 23.07.2002 (BGBl I S.2850), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird entsprechend § 4 der BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt (§ 17 BauNVO):

WA		
Grundflächenzahl	(GRZ)	0,35
Geschossflächenzahl	(GFZ)	0,60
Anzahl der Geschosse	II	E + D (Erd- u. Dachgeschoss)

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Es gilt die offene Bauweise

4.1 Garagen u. Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

4.2 Vor Garagen sind 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Alle Stauräume müssen befestigt werden und einfriedungslos bleiben

5.0 Überbaubare Grundstücksflächen
Nach Baunutzungsverordnung.

6.0 Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

6.1 **Dächer**
Die Dachneigungen und Dachformen sind gemäß Planeintrag auszuführen mit mit kleinflächigen Dachziegeln oder ähnlich aussehendes Material einzudecken. Zugelassen werden nur rote, rotgeflechte, rotbraune, braune und kupferfarbige Dachziegel, jedoch keine glasierten Oberflächen. Bei Nebengebäuden beträgt die Mindestdachneigung 20°, Metalldächer sind für alle Dächer unzulässig.

6.2 **Dachgauben**
Dachgauben sind zulässig, sollen jedoch 50 % der Seitenlänge des Hauptdaches nicht überschreiten und möglichst fränkischen Gaubenformen angepasst sein.

6.3 **Dachüberstände**
Der waagerecht gemessene Dachsparrenüberstand an der Traufe darf max. 85 cm von Außenkante Hauswand (Putz- oder Verkleidungsoberfläche) betragen. Der seitliche Dachüberstand am Giebel (Ortgang) von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Stirnbrett, darf 45 cm nicht überschreiten.

6.4 **Wandhöhe im Dachgeschoss**
Die dach- bzw. traufseitige Außenwandhöhe von der Oberkante Rohdecke (Decke über EG) bis zur Verschneidung mit Oberkante Dachhaut an der unverkleideten Außenrohkonstruktion gemessen, darf max. 1,25 m betragen.

6.5 **Fassaden**
Die Farbgestaltung der Außenputze und Holzverkleidungen muss landschaftsverträglich sein, grelle Außenfarben sind unzulässig.

6.6 **Höhenlage**
Bei bergseitiger Erschließung darf die Kellerrohdecke den Straßenkörper entlang der Straßenbegrenzungslinie des betreffenden Baugrundstückes max. 25 cm überragen.
Bei talseitiger Erschließung darf die Kellerrohdecke am höchsten Geländeanschnitt die natürliche Geländeoberfläche max. 30 cm übersteigen.

6.7 **Garagen und Nebengebäude**
Unter Einhaltung der Bauvorschrift nach § 7 Abs. 4 BayBO können die Nebengebäude auch winkelrecht zum Wohnhaus und mit einer Mindestdachneigung von 20° errichtet werden.
Carports (überdachte Stellplätze) sind auch mit Flachdach zulässig, jedoch keine Metalldacheindeckungen.

6.8 **Einfriedungen**
Die straßenseitige Einfriedung darf erst in 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie erfolgen und die Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zu den Wohnsträßen hin sind Jäger- u. Maschendrahtzäune unzulässig.
Der fränkische Staketen- oder Lattenzaun mit senkrechter Struktur wird zur Nachahmung u. möglichst sockellos empfohlen.

7.0 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauBG
Der integrierte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.

7.1 **Freiflächen**
Stauräume vor Garagen oder befestigte Stell- und Hofflächen müssen zum größtmöglichen Grundwasserhalt unversiegelt bleiben. Als Befestigungsmaterial kann Ökoverbundpflaster oder gleichwertiges Material verwendet werden.

7.2 Der Einbau von Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser (30 Ltr. je qm Gebäudegrundfläche) wird empfohlen.

7.3 Drängen sind in Sickerschächte einzuleiten. Überschüssiges Sickerwasser kann dem hierfür angelegten Gemeindekanal zugeführt werden.

7.4 Im Bereich der Höhenlinien von 340 bis 343 m sollte auf Unterkellerungen verzichtet werden. Das starke Grundwasservorkommen als Versorgung der angrenzenden Teichanlage darf nicht abgesenkt werden. Die Erstellung von Bodenqutachten wird dringend empfohlen.

7.5 Bei Neupflanzungen werden vorrangig Bäume und Sträucher heimischer Gehölze empfohlen. Die gesetzlichen Grenzabstände müssen eingehalten werden. Siehe Festsetzungen durch Planzeichen:
Neupflanzung in öffentlichen Bereichen.

8.0 Sonstiges

In jedem Bauantrag sind die Geländehöhen an den Grenzsteinen und an den Gebäudeanschnitten bezogen auf OKFF Erdgeschoss darzustellen.

Niederschlagswasser aber auch sonstige Abwässer dürfen dem Straßengrundstück nicht zugeführt werden.
Durch geeignete bauliche Maßnahmen muß dies gewährleistet sein.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

Schutz für die Teichwirtschaft

Die entstehende Lärmbelästigung bei der künstlichen bzw. mechanischen Zufuhr von Sauerstoff ins Teichwasser oder beim Öffnen geschlossener Eisdecken ist jederzeit zu dulden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.07.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Ortsbereich Oberalbach beschlossen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Abdruck in Amts-, Mitteilungsblatt Nr. 34/35 vom 21.08.2002.

(Siegel)

Wilhelmsdorf, den 20. April 2004

1. Bürgermeister
Friedrich
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 04.04.2003 in der Zeit von 18.30 – 20.00 Uhr stattgefunden.

(Siegel)

Wilhelmsdorf, den 20. April 2004

1. Bürgermeister
Friedrich
1. Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2003 und mit Schreiben vom 10.07.2003 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

(Siegel)

Wilhelmsdorf, den 20. April 2004

1. Bürgermeister
Friedrich
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2003 bis 12.05.2003 öffentlich ausgelegt, der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 10.07.2003 bis 11.08.2003 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Wilhelmsdorf, den 20. April 2004

1. Bürgermeister
Friedrich
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.08.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2003 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Wilhelmsdorf, den 20. April 2004

1. Bürgermeister
Friedrich
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 28.04.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB üblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Gemeinden Wilhelmsdorf und der Verwaltungsgemeinschaft Ens&Kirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft geben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)

Wilhelmsdorf, den 20. April 2004

1. Bürgermeister
Friedrich
1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA — Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO
- II / E + D — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze nur im Erd- u. Dachgeschoß zulässig
- O — Offene Bauweise
- 0,35 — Grundflächenzahl (z.B. 0,35)
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (z.B. 0,6)
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- SD — Satteldach (mit steileren Krüppelwalm möglich)
- 40 - 50° / 5,0 — Dachneigung / Maße in Metern (5,00 Meter)
- Empfohlene Stellung des Wohnhauses
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fahrradstreifen, öffentliche Verkehrsfläche als Park- und Wanderzone mit fürstlicher Regelung
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
- Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1&) mit Regelung des Wasserabflusses. Regenrückhaltebecken mit 30 cm Dauerwasserstand zur Verklärung und als Sickermulde mit biotopischen Pflanzungen.

Erhaltung von Beständen:
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträuchen

Neupflanzung im öffentlichen Bereich:
- Anpflanzen: Bäume Typ B Obsthochstamm, heimische bewährte Arten
- Anpflanzen: Bäume Typ A Hainbuche, Rotdorn, Eberesche, Schwarzerle
- Anpflanzen: Sträucher Typ C 3-reihige Hecke mit 1,5 m Pflanzabst
- Crataegus monogyna-Weissdorn
- Cornus sanguinea-Roter Hartriegel
- Acer campstre -Feldahorn
- Euonymus europ.-Schlehe
- Rosa canina-Hundsrose
- Viburnum Contona-Schneeball
- Sambucus nigra-Holunder

FLÄCHENART der NUTZUNGS-SCHABLONE	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Gebäudetypen	Bauweise
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Dachneigung	Dachform

B. FÜR DIE HINWEISE

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- 343 — Höhenlinien mit Höhenangaben

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE WILHELMSDORF

Landkreis Neustadt/A.-Bad Windsheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

O B E R A L B A C H

Architekt W. Schwinghammer, Ebersbacherstr. 15, 91489 Wilhelmsdorf, August 2003/ April 2004