

Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- WH (A) 3,8 m — maximale Wandhöhe, hier z.B. 3,8 m über FOK Straße A
- II — 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung

4 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- WW — befahrbarer Wohnweg
- F/R — Fuß- und Radweg
- Fußweg
- VSt — Vorbehaltsfläche zur Straßenerweiterung
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

5 Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Gas hier: Standort für Flüssiggasbehälter

6 Flächen für die Landwirtschaft

- Fläche für die Landwirtschaft

7 Grünflächen

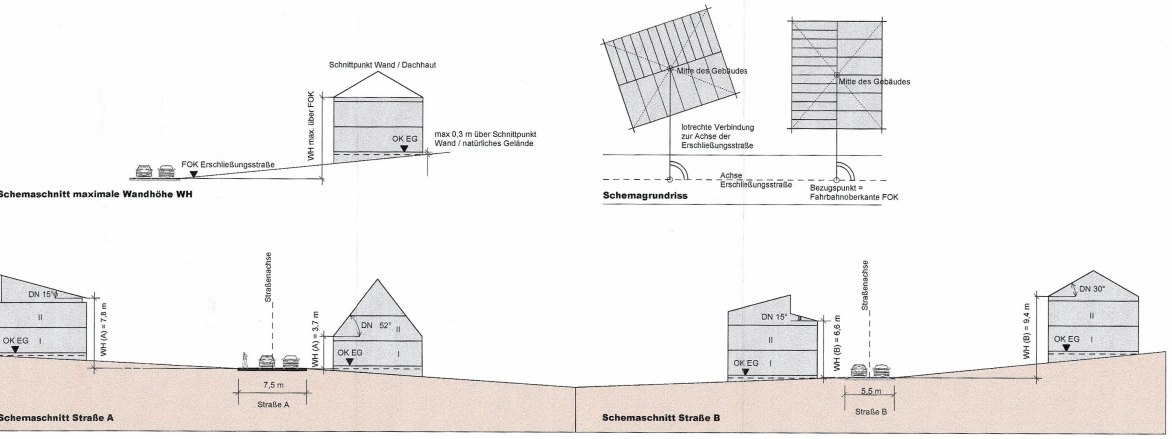
- private Grünfläche mit Pflanzgebot
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Spielplatz
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

8 Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  hier: Kommunaler Abwassersammler für unverschmutztes Oberflächenwasser
  bzw.
  hier: Private Grundstückszufahrt
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nuztung innerhalb des Baugebietes

9 Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagener Garagenstandort
- vorgeschlagener Gebäudestandort
- vorgeschlagener Baumstandort
- Linien gleicher Höhe in m ü.NN
- P — vorgeschlagener öffentlicher Stellplatz



Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Der mit WR bezeichnete Planbereich ist als Reines Wohngebiet im Sinne des §3 BauNVO festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Vorschriften des §20 (4) Satz 2 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche finden Anwendung.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe WH begrenzt. WH ist das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der dem Bezugspunkt zugewandten Außenwand. Die Höhe von Dächern und die Höhe von Giebelflächen bleiben dabei unberücksichtigt (siehe Schemaschnitt).

2.3 Als Bezugspunkt gemäß §18 (1) BauNVO wird die Höhe der Fahrbahnoberkante (FOK) der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt, gemessen von der Mitte des Gebäudes zur Straßenachse (siehe Schemagrundriss). Die nächstgelegene Erschließungsstraße ist hinter der Höhenfestsetzung WH in Klammern (A....E) angegeben.

2.4 Folgende in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhen gelten als Höchstmaß:

WH (A) 3,7 m:	3,7 m	über FOK Erschließungsstraße A
WH (A) 3,8 m:	3,8 m	über FOK Erschließungsstraße A
WH (A) 4,9 m:	4,9 m	über FOK Erschließungsstraße A
WH (A) 5,3 m:	5,3 m	über FOK Erschließungsstraße A
WH (A) 5,8 m:	5,8 m	über FOK Erschließungsstraße A
WH (A) 8,0 m:	8,0 m	über FOK Erschließungsstraße A
WH (B) 3,8 m:	3,8 m	über FOK Erschließungsstraße B
WH (B) 6,6 m:	6,6 m	über FOK Erschließungsstraße B
WH (C) 3,6 m:	3,6 m	über FOK Erschließungsstraße C
WH (C) 5,3 m:	5,3 m	über FOK Erschließungsstraße C
WH (D) 3,8 m:	3,8 m	über FOK Erschließungsstraße D
WH (D) 5,3 m:	5,3 m	über FOK Erschließungsstraße D
WH (E) 3,8 m:	3,8 m	über FOK Erschließungsstraße E
WH (E) 5,3 m:	5,3 m	über FOK Erschließungsstraße E

2.5 Bei Dachneigungen von 15 bis einschließlich 30° darf die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,8 m überschritten werden.

2.6 Die Höhe des Kniestocks darf 0,5 m nicht überschreiten. Der Kniestock bezieht sich auf die fertige Konstruktion und ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Unterkante der Dachinnenverkleidung, gemessen in der Ebene der Innenseite der verputzten Außenwand (siehe Schemaschnitt).

2.7 Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (OK EG) darf maximal 0,3 m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand liegen.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie dies zur bestimmungsgemäßen Erschließung und Nutzung der Gebäude notwendig ist. Darüber hinaus gehende großflächige Geländemodellierungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Terassierungen) sind unzulässig.

Durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf die im Plan durch Höhenlinien dargestellte Geländeoberkante um maximal 1,0 m verändert werden.

3 Bauweise, Abstandsflächen

3.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen dürfen ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

3.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art.6 (4) und (5) BayBO.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.

4.2 Entsprechend der Darstellungen im Plan wird beidseits der Haupterschließungsstraße A und westlich der Straßen B, C, D und E die Firstrichtung der Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Straßenachse festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten

5.1 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn diese außerhalb der überbaubaren Fläche eine Gesamtnutzfläche von 50 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

5.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten. Offene Garagen ohne Tor (Carports) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur zulässig, wenn diese eine Gesamtnutzfläche von 9 m² pro Grundstück und eine Firsthöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachgestaltung

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 52° auszubilden. Die Dachflächen bei versetzten Pultdächern sind in gleicher Neigung auszuführen.

1.2 Für die Dachflächen der Hauptgebäude und ihrer Dachaufbauten sind ausschließlich unglasierte, nicht engobierte Dachziegel oder-pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrotem oder braunem Farbton zulässig.

1.3 Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal 2/3 der Dachseite betragen. Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

1.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5 Dachliegefenster über 1,0 m² reine Glasfläche sind unzulässig. Die gesamte Glasfläche einer Dachseite ist auf maximal 3,0 m² zu begrenzen.

1.6 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

2 Fassadengestaltung

2.1 Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

2.2 Sichtmauerwerk ist ausgeschlossen.

2.3 Grelle Farbtöne sind als Fassadenfarben unzulässig.

3 Nebenanlagen

3.1 Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Alternativ dazu sind begrünte Flachdächer zulässig.

3.2 Aneinander grenzende Garagen oder Carports sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung). Werden neue Garagen oder Carports an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach dem Bestand.

4 Einfriedungen

4.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante zulässig. Sie sind als
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder als
- vertikale Holzlattenzäune ohne Sockelmauerwerk auszubilden.

4.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Sie sind als
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen,
- vertikale Holzlattenzäune oder
- Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen
auszubilden. Sockelmauerwerk ist unzulässig.

5 Versorgungsleitungen

Leitungen zur oberirdischen Versorgung des Plangebietes sind nicht zulässig.

6 Stützmauern

Stützmauern an der Grenze zur freien Landschaft bzw. an der Grenze zu Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Grünordnung

1 Kompensationsmaßnahmen

1.1 Auf der im Planteil gekennzeichneten 3 m breiten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind dreireihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

1.2 Auf der im Planteil gekennzeichneten 10 m breiten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind sechsreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei gilt folgende Flächenabteilung:
1 m Wiesenstreifen als Abstand zur privaten Grundstückfläche
6 m Gehölzstreifen
3 m Wiesenstreifen zum Grenzweg

1.3 Die Kompensationsflächen und Straßenböschungen sind ohne Oberbodenauftrag anzulegen, einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen (1 Mahd pro Jahr).

2 Pflanzgebote

2.1 An dem im Planteil gekennzeichneten Stellen sind Bäume lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, offene Baumscheiben (Mindestgröße 6,0 m²).

2.2 Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und naturnah zu gestalten. Zulässig sind
- das Anpflanzen von Bäumen und Obstgehölzen lt. Pflanzenvorschlagsliste,
- das Anpflanzen von heimischen Gehölzen (Hecke) lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste und von Beerensträuchern,
- das Anlegen von Wiesenflächen, insbesondere als Blumenwiese oder Sandmagerrasen.

2.3 Die unbebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume (z.B. Obstbäume) und Sträucher zu verwenden.
Die Mindestpflanzdichte beträgt: 1 Baum (Mindestqualität 3x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche.

2.3 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume (S = f.d. Straßenraum)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (S)
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn (S)
Fagus salvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche (S)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (S)
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Obstbäume

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsb. Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z.B. Fränk. Hauszwetschge

Sträucher für Hecke

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Öffentliche Grünflächen

In die öffentliche Grünfläche ist ein Spielbereich für Kinder bis 14 Jahren zu integrieren.

4 Freiflächengestaltung

4.1 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigen Höhenentwicklung und zur Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

4.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. versickerungsfähiges Pflaster), sofern der Untergrund hierfür aufgrund seines Durchlässigkeitsbeiwertes geeignet ist.
Eine evtl. Nichteignung ist nachzuweisen.

4.3 Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist zu den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten und als Pflanzstreifen gärtnerisch zu gestalten.

Hinweise

1 Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

2 Abwasserbeseitigung

Das im Planungsbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen, das nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt wird, darf nicht in den Schmutzwasserkanal entwässert werden, sondern soll an geeigneter Stelle auf dem Grundstück selbst ohne Beeinträchtigung von Nachbaranwesen oder benachbarter Verkehrsflächen versickern oder dem Regenwasserkanal zurückgeführt werden.

3 Leitungsschutzabstände

3.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden, zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,5 m zu achten. Sollte dieser Schutzabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3.3 Bei Mischverkehrsflächen ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen ein Versorgungsstreifen von 1,0 m Breite vorzusehen.

4 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23585-0) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind ggf. bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem archäologische Denkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sichtung weiterer archäologischer Denkmäler auf dem Grundstück zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Eichenweg - Am Kirschenberg II" - Plan zur Satzung vom 13.02.2004 - Gemeinde Wilhelmsdorf, Ldkr. Neustadt/Aisch

Der Gemeinderat Wilhelmsdorf hat am 10.01.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Eichenweg - Am Kirschenberg II" gemäß §1 Abs.3 und §2 Abs.1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde am 22.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Wilhelmsdorf, den 16. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 05.06.2003 bis 20.06.2003 stattgefunden.

Wilhelmsdorf, den 16. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2003 bis 12.09.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 30.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den 16. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.11.2003 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 04.12.2003 bis 09.01.2004 noch einmal öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 26.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2003 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Wilhelmsdorf, den 16. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2004 den Bebauungsplan i.d.F. vom 14.11.2003 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wilhelmsdorf, den 16. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wilhelmsdorf, den 24. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13, 90429 Nürnberg
Tel. 0911 / 8158015 Fax 0911 / 8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de
14.11.2003 / 13.02.2004 Ro

M1:1000