

Präambel

Die Gemeinde Wilhelmsdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796) zuletzt geändert durch Art. 65 G vom 24.07.2012, 366 den folgenden Bebauungsplan **Nr. 14 „Beethovenstraße II"**

Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung _

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3

0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

II — Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

3_Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

4 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich

W — hier: Wohnweg

P — hier: Öffentlicher Stellplatz

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt.
Nutzungen, die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Vorschriften des §19 (4) Satz 2 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche finden Anwendung.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe TH begrenzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Schemaschnitt).
Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 30° maximal 3,5 m betragen.
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 30° ist die Wandhöhe auf maximal 6,0 m begrenzt.

2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) darf maximal 0,35 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand (siehe Schemaschnitt).

2.4 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, Terrassierungen) sind unzulässig.
Durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf die vorhandene Geländeoberfläche an den Grundstücksgrenzen um maximal 0,5 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 Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Garagen und Carports

4.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür gemäß §9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 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.

5 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.

6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

7 Wendeanlage am südlichen Ende der Beethovenstraße (zeitlich befristet)

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist gemäß Planzeichnung am Ende der Beethovenstraße eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug herzustellen.
Diese Festsetzung gilt gemäß §9 Abs. 2 BauGB bis zur Anbindung der Beethovenstraße an den BA I (Bebauungsplan Nr. 13). Danach soll die Fläche als Baugrundstück (WA) genutzt werden.

8 Fernwasserleitung der FFW-Uffenheim und Schutzstreifen

Beidseits der im Plan dargestellten Fernwasserleitung der FWF-Uffenheim ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachgestaltung

1.1 Für die Dachflächen der Hauptgebäude und ihrer Dachaufbauten sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dachziegel oder-pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrotem oder braunem Farbton zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 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.

1.2 Auf dem Planteil gekennzeichneten Ausgleichsfläche, tw. Flur Nr. 403 und 404, Gem. Wilhelmsdorf, sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
- entlang der östlichen Grundstücksgrenze: Anlage einer gemischten freiwachsenden, 3-reihigen Hecke, aus standortgerechten Gehölzen und Hochstämmen lt. Pflanzenvorschlagsliste. Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m, Hochstammpflanzung außerhalb des Schutzstreifen der Fernwasserleitung
- Entwicklung eines mageren 5m breiten Randsteifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze, durch Abschieben des Oberbodens, mind. 20cm und Mahd im Spätsommer, Entnahme des Mähgutes
- Ansaat eines blütenreichen extensiven Grünlands auf dem übrigen Grundstück. Die Pflege der Wiese ist dauerhaft sicherzustellen, z.B. durch Mahd in Kombination mit einer Beweidung durch Schafe.
Die Fläche soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden, Entnahme des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung oder Verwertung. Verzicht auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz.
- Anpflanzen von 3 Obsthochstämmen (Streuobstnutzung) auf dem extensiven Grünland. Pflanzabstand: 12x12m, Sorten s. Pflanzenvorschlagsliste

1.3 Zusätzliche Ausgleichflächen im Umfang von 4000 m² mit folgenden Entwicklungsziel:
Anlage eines 1- bis 2-schürigen Magergrünland (Mahd nicht vor dem 15.6. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung) und Schwarzbrachen-Teilflächen (mind. 1.500 m²), Mindestabstand von 50 Metern zu Waldrändern und Siedlungsgebieten. Die Schwarzbrachen-Parzelle ist jährlich wechselweise zu je 50% umzubrechen. Die jeweils umgebrochene Parzelle wird der Selbstbegrünung überlassen (keine Düngung). Einer eventuellen Herausbildung von Dominanzbeständen von Rhizomgräsern (insbesondere Elymus repens, Calamagrostis epigejos) in den Wechselbrachen ist entgegen zu wirken (z. B. Einsaat einer Wildkrautmischung oder lockere Getreidesaat). Zur Entwicklung mageren Grünlandes Abschub des nährstoffreichen Oberbodens auf mind. 1.500 m². Der Oberboden kann als deckungsbietender Randwall an den Rändern der Fläche modelliert werden. Abgeschobene Teilflächen sind entweder mittels Mähgutübertragung aus Magerwiesen der Umgebung (im Spätsommer/Herbst) oder im April mit einer standörtlich geeigneten Regio-Saatmischung fachkundig anzusäen bzw. zu begrünen.

2 Pflanzbindungen

Die im Planblatt gekennzeichnete Pflanzfläche (private Grünflächen mit Pflanzbindung) ist dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme und Sträucher laut Pflanzenvorschlagsliste zur Ortsrandeinbindung zu pflanzen. Anlage einer zweireihige Heckenpflanzung, Pflanzabstand 1,5x1,5m, Pflanzung eines Hochstammes pro angefangene 10m Heckenlänge. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3 Pflanzengebote

3.1 Im öffentlichen Straßenraum sind 6 Hochstämme lt. nachfolgender Pflanzvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, offene Baumscheiben (Mindestgröße 6,0 m²). Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

3.2 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 je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche; Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

4 Freiflächengestaltung

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

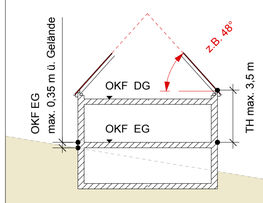
4.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. versickerungsfähiges Pflaster), sofern der Untergrund hierfür aufgrund seines Durchlässigkeitsbeiwertes geeignet ist. Eine evtl. Nichteignung ist nachzuweisen.

5 Maßnahmen zum Artenschutz

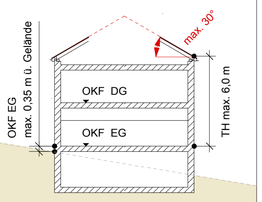
5.1 CEF A1: Anbringen von 9 Fledermauskästen (7 Flach- und 2 Rundkästen) in den Obst- und Laufgehölzen auf den Flur Nrn. 176, 177, 186, 190 und 191. Die Kästen sind noch im Sommerhalbjahr im Umgriff von ca. 1km um den Eingriffsort herum anzubringen. Die Kästen werden in ca. 3m Höhe wettergeschützt an Bäumen angebracht. Rundkästen werden alle 3 Jahre kontrolliert und gesäubert.

5.2 CEF A2: Auf Flur Nr. 75/3, Gemarkung Emskirchen, Herstellung und Entwicklung eines strukturreichen Offen- und Halboffenlandlebensraumkomplexes aus Magergrünland (2.500m²) und Schwarzbrachen-Teilflächen (1.500m²) in „offener" und störungsarmer Feldflur-Lage (Mindestabstand von 50m zu Wald- und Siedlungsrändern). Die Schwarzbrachen-Parzelle ist jährlich wechselweise zu je 50% umzubrechen. Die jeweils umgebrochene Parzelle wird der Selbstbegrünung überlassen (keine Düngung, kein Pestizideinsatz).

Schemaschnitt
TH max. bei Dachneigungen über 30°



Schemaschnitt
TH max. bei Dachneigungen bis zu 30°



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ, Grundflächenzahl	0,3	0,6	GFZ, Geschossflächenzahl
Bauweise	o + E		

5 Versorgungsleitung

Unterirdische Versorgungsleitung
hier: Fernwasserleitung der FFW Uffenheim

Schutzstreifen beidseits der Fernwasserleitung

6 Grünordnung

Private Grünfläche mit Pflanzbindung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

7 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ga — Fläche für Garagen und Carports

8 Hinweise

Vorschlag Grundstücksgrenze

Vorschlage Bebauung

Baumpflanzung

Obstbaumpflanzung

Heckenpflanzung

extensives Grünland

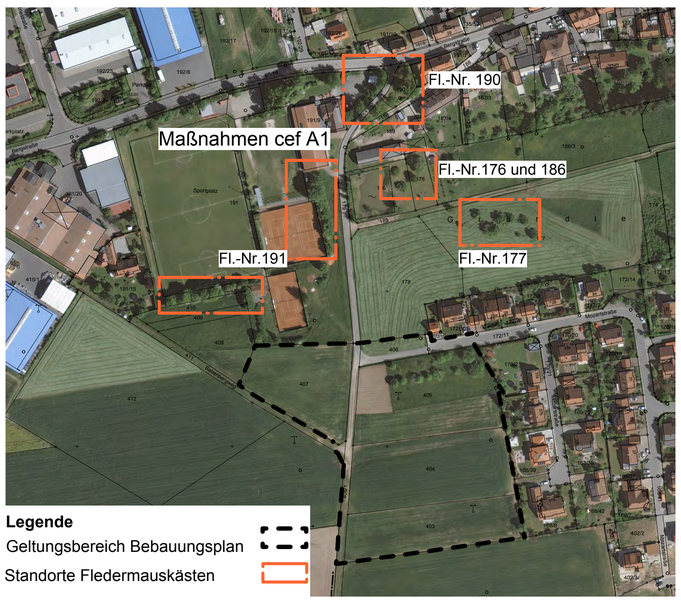
magerer Saum, Oberbodenabtrag

Grünordnung

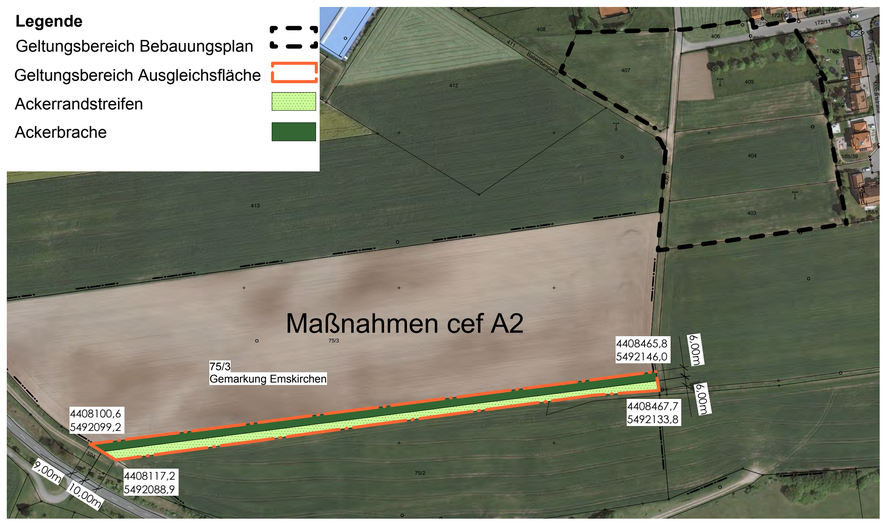
1 Kompensationsmaßnahmen

1.1 Auf dem Planteil gekennzeichneten gemeindeeigenen Ausgleichsfläche, Flur Nr. 407, Gem. Wilhelmsdorf, sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
- entlang der nördl. Grundstücksgrenze: Anlage einer gemischten freiwachsenden, 3-reihigen Hecke, aus standortgerechten Gehölzen und Hochstämmen lt. Pflanzenvorschlagsliste. Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m
- Entwicklung eines mageren 5m breiten Randsteifens entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, durch Abschieben des Oberbodens, mind. 20cm und Mahd im Spätsommer, Entnahme des Mähgutes
- Ansaat eines blütenreichen extensiven Grünlands auf dem übrigen Grundstück. Die Pflege der Wiese ist dauerhaft sicherzustellen, z.B. durch Mahd in Kombination mit einer Beweidung durch Schafe.
Die Fläche soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden, Entnahme des Mähgutes und fachgerechte Verwertung oder Entsorgung. Verzicht auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz.
- Anpflanzen von 10 Obsthochstämmen (Streuobstnutzung) auf dem extensiven Grünland. Pflanzabstand: 12x12m, Sorten s. Pflanzenvorschlagsliste
- Anpflanzen von 5 Hochstämmen, Baumreihe entlang östliche Grundstücksgrenze, Pflanzabstand 10m, Arten s. Pflanzenvorschlagsliste, es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden

Maßnahme zum Artenschutz CEF A1, Lageplan M 1:2000



Maßnahme zum Artenschutz CEF A2, Lageplan M 1:2000



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 14
"Beethovenstraße II "
- Entwurf vom 11.04.2014 -
Gemeinde Wilhelmsdorf
Ldkr. Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Wilhelmsdorf hat am 08.03.2013 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gefasst und diesen Beschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs i.d.F. vom 15.11.2013 in der Zeit vom 28.11.2013 bis 10.01.2014 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 27.11.2013 wurden gemäß §2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden und gemäß §4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.04.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.0000 den Bebauungsplan i.d.F. vom 00.00.0000 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am 00.00.0000 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wilhelmsdorf, den

Werner Friedrich
1.Bürgermeister

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5, 90489 Nürnberg
Tel. 0911 / 8158015 Fax 0911 / 8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de

M 1: 1000