

Feststetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 und Nr.5 BauGB)

F — Fläche für den Gemeinbedarf
hier: Feuerwehr/Bauhof

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 und §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II — 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

FH max — maximale Firsthöhe über Zufahrtsstraße

Grundflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl GRZ maximal

Geschossflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Ein-/ Ausfahrten

Grünordnung
(§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB, Art.91 BayBO)

Gärtnerisch angelegte Grünfläche

Extensiv gepflegte Grünfläche

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

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen - Pflanzgebot 1

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen
und zum Erhalt von Gewässern - Pflanzgebot 2 / Retentionsfläche

Anpflanzen von mittelgroßen Bäumen

Anpflanzen von Kleinbäumen

Sonstige Planzeichen

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
(§9 (1) Nr.4, 22 BauGB)

SD — Satteldach
(§9 (4) BauGB und Art.91 BayBO)

vorgeschriebene Firstrichtung
(§9 (1) Nr.2 BauGB)

Sichtfeld, von Bebauung und Sichthindernissen freizuhalten
(§9 (1) Nr.10 und (6) BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§9 (1) Nr.24 und (6) BauGB)
hier: Anbauverbotszone gemäß Art.23 BayStrWG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§9 (7) BauGB)

Hinweise

z.B. 445 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bebauungsvorschlag, Gestaltungskonzept

Nutzungsschablone

Gemeinbedarfs-einrichtung hier: Bauhof/FFW	II FH max. 8,0m ü. Zufahrtsstraße
0,4	(0,8)
SD 6-15°	a

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der Baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 und Nr.5 BauGB)

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es ist als neuer Standort für den kommunalen Bauhofs und die Freiwillige Feuerwehr Wilhelmsdorf (FFW) vorgesehen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)

2.1 Bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche darf eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 8,0 m nicht überschritten werden.

2.2 Funktional notwendige Anlagen, z.B. Schlauchtrockentürme für die Freiwillige Feuerwehr, dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe überschreiten. Eine lichte Höhe von maximal 13,0 m sollte jedoch auch in Ausnahmefällen nicht überschritten werden.

3 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche(§9 (1) Nr.2 BauGB und §22,23 BauNVO)

3.1 Für die Bebauung ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen ein Baukörper mit einer Länge von maximal 58,0 m zulässig ist.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan gekennzeichneten Baugrenzen bestimmt. Funktional notwendige Anbauten bleiben dabei außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

3.3 Abweichungen gemäß Art.7 BayBO von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO sind nicht vorgesehen.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 (1) Nr.4 BauGB und §14 BauNVO)

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzten Flächen zulässig.

5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr.10 und (6) BauGB)

5.1 Parallel zur Kreisstraße NEA 21 dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.
Es gelten die Bestimmungen des Art.23 BayStrWG.

5.2 Im Bereich der festgesetzten Sichtfelder sind bauliche Anlagen sowie jegliche Art von Bepflanzungen, Wällen, Ablagerungen, Zäunen, Stapeln, Haufen o.ä. unzulässig, die eine Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen.
Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronenansatz von mind. 4,5 m haben und die Pflanzung mit der zuständigen Straßenbaubehörde im LRA Neustadt / Aisch - Bad Windsheim abgestimmt wurde.

6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Eine unmittelbare Zufahrt vom Grundstück zur Kreisstraße NEA 21ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vollständig zu entsiegeln.

7.2 Sämtlicher Bauschutt und belasteter Boden ist abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.3 Als Ersatz für das zerstörte Biotop Nr. 43 (Eichen-Schlehenhecken und Eichen-Hainbuchenwäldchen) sind auf der im Plan dargestellten Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mindestens
20 Hochstämme, 4x verpflanzt, StU mind. 30 cm und
100 Sträucher, verpflanzt, Höhe mindestens 1,0 m
zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die unten stehende Pflanzenvorschlagsliste ist zu beachten.

7.4 Nach den Pflanzmaßnahmen sind die Flächen einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, mit dem Ziel, eine arten- und strukturreiche Heckenlandschaft zu entwickeln.

7.5 Der an der südlichen Grundstücksgrenze in einer Betonrinne verlaufende Bach ist zu renaturieren und in die Kompensationsflächen bzw. die mit Pflanzgebot 2 belegten Flächen zu integrieren.

7.6 Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist soweit möglich, zur Bewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden.
Überschüssiges, unbelastetes Oberflächenwasser ist in der mit Pflanzgebot 2 belegten Fläche zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.

8 Anpflanzen von Bäumen
(§9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

8.1 Parallel zur Kreisstraße NEA 21 sind in Abschnitten von max. 15 m 7 mittelgroße standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 4,5 m Höhe zu pflanzen. Die nachfolgende Vorschlagsliste ist zu beachten.
Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm.

8.2 Entlang der inneren Zufahrtsstraße sind entsprechend der Darstellungen im Plan 18 Kleinbäume zu pflanzen. Hinsichtlich Art und Qualität der Pflanzung gelten die unter Ziffer 8.1 getroffenen Festsetzungen.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25a und(6) BauGB)

9.1 Auf den mit Pflanzgebot 1 belegten Flächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind mehrreihige, freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze laut nachfolgender Vorschlagsliste zu verwenden. Die Pflanzdichte und Qualität beträgt mindestens:
3 Hochstämme, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm und
30 Sträucher, verpflanzt, Höhe 0,6 - 1,0 m
je angefangener 100 qm Pflanzfläche.

9.2 Die mit Pflanzgebot 2 belegten Flächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche gilt gleichzeitig als Retentionsfläche.
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, die nachfolgende Vorschlagsliste ist dabei zu beachten. Die Pflanzdichte und Qualität beträgt mindestens:
1 Hochstämm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm und
10 Sträucher, verpflanzt, Höhe 0,6 - 1,0 m
je angefangener 100 qm Pflanzfläche.

10 Gestaltung unbebauter Flächen, Pflanzgebote
(§9 (1) (6) BauGB) und Art. 91 BayBO)

10.1 Die unbebauten Bereiche westlich des Baukörpers sind außerhalb der Flächen für Nebenanlagen als Wildrasenflächen mit inselartigen Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze laut nachfolgender Vorschlagsliste zu verwenden. Die Pflanzdichte und Qualität beträgt mindestens:
1 Hochstämm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm und
10 Sträucher, verpflanzt, Höhe 0,6 - 1,0 m
je angefangener 200 qm Pflanzfläche.

10.2 Die nicht mit einer Pflanzbindung belegten Flächen zwischen Baukörper und NEA 21 sind außerhalb der erforderlichen Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Übungshof gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

10.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume (S = f.d. Straßenraum)

acer campestre	Feldahorn
acer platanoides	Spitzahorn (S)
carpinus betulus	Hainbuche
crataegus monogyna	Weißdorn (S)
fagus salvatica	Rotbuche
prunus padus	Traubenkirsche
quercus robur	Stieleiche (S)
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Eberesche
tilia cordata	Winterlinde (S)

Obstbäume

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

Sträucher

cornus mas	Kornelkirsche
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
corylus avellana	Haselnuss
rosa canina	Hundsrose
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB und Art.91 BayBO)

1 Dächer

Dachflächen sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen.
Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche sind ausdrücklich erwünscht.

2 Fassaden

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Sie sind in Material, Höhe und Farbe aufeinander abzustimmen. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

4 Stellplätze, Zufahrten und Übungshof

Die Oberflächen der Stellplätze, der Zufahrten und des Übungshofs sind wasserdurchlässig zu gestalten, sofern der Untergrund hierfür geeignet ist und die Flächen nicht von Schwerlastverkehr befahren werden.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6 Lagerhaltung

Eine zur Kreisstraße sichtbare Lagerung von Baumaterial, Recyclingstoffen etc. ist nicht gestattet. Die vorhandenen Betonlagerboxen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen gegen Sicht abzuschirmen.
Recyclingsammelstellen und Standortorte für Wertstoffsammelbehälter sind auf der der NEA 21 abgewandten Seite des Grundstücks vorzusehen.

Hinweise

1 Bodendenkmäler

Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art.8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2 Altlastverdacht

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung sind Teilflächen des Flurstücks Nr. 449 als altlastverdächtige Fläche im Sinne von §2 Abs.6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen. Das tatsächliche Vorliegen von Altlasten kann erst nach weiteren Untersuchungen bejaht oder verneint werden.

3 Geltungsbereich der geänderten Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wiesenstraße" wurde lediglich für die im Plan farbig dargestellte Teilfläche des Flurstückes Nr. 449 der Gemarkung Wilhelmsdorf beschlossen.
Die Festsetzungen für den südlich angrenzenden, im Plan grau dargestellten, Bereich bleiben von der Änderung unberührt. Sie gelten weiter in der seit 06.02.1980 rechtskräftigen Fassung.

N

M 1:1000

1. Änderung BBP Nr. 2 "Wiesenstraße"

- Plan zur Satzung vom 29.08.2003 -

Gemeinde Wilhelmsdorf, Ldkr. NEA

Der Gemeinderat Wilhelmsdorf hat am 31.10.2002 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wiesenstraße" gemäß §1 Abs.3 und §2 Abs.1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde am 06.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Wilhelmsdorf, den 17. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB hat durch öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen am 28.03.2003 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB wurde vom 07.03. bis 11.04.2003 durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den 17. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Der 1. Entwurf des geänderten Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.04.2003 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.04. bis 03.05.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 09.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB am 23.04.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Wilhelmsdorf, den 17. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Der 2. Entwurf des geänderten Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.06.2003 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.07. bis 11.08.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 02.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB am 03.07.2003 von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Wilhelmsdorf, den 17. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.08.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 29.08.2003 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wilhelmsdorf, den 17. März 2004 — Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24.03.2004 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

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

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13, 90429 Nürnberg
Telefon 0911 / 8158015, Telefax 0911 / 8158012
www.toposteam.de, kontakt@toposteam.de