

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
W. SCHWINGHAMMER
Ostbahnstr. 4 Telefon 09163/276
91448 WILHELMSDORF

Die Gemeinde WILHELMSDORF erläßt auf Grund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 27 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378) folgenden Bebauungsplan:

SATZUNG

Für das Gebiet Nr. 9 "FLURSTRASSE II" wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Der mit "WA" bezeichnete Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Als Höchstzahlen sind nur bei baulichen Nutzung gelten die in Nebenzeichnung festgesetzten Werte.

3. Bauweise:

3.1 Es wird die offene Bauweise, auch in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB für Garagen und überdachte Stellplätze.

3.2 Garagen u. Nebengebäude sollen möglichst in einen Baukörper zusammengefaßt werden. Garagen und Nebengebäude sind zusammenhängende Garagen sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.

3.3 An öffentlichen Verkehrsflächen und vor Einfahrten von Garagen von mindestens 5 m Länge u. 2,25 m Breite, von Doppelgaragen von Baukörper von mindestens 5,50 m Länge u. 5,50 m Breite, bzw. 10,00 m Länge u. 3,75 m Breite auf den Grundstücken vorhanden sein. Der Stauraum muß eintiefenfrei sein.

4. Oberbauten Grundstücksflächen:

4.1 Anlagen in Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und Freiflächen:

5.1 Die Dachneigungen und Dachformen sind gemäß Planeintrag auszuführen und in Einzelheiten sind Dachgauben und ähnliches. Dachfenster werden nur zeige, rotgeflecht; Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m zugelassen, die Gesamtbreite darf.

5.2 Dachgauben
Es sind nur Schlepp-, Satteldach und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die mittlere Dachneigung aller Dachen darf max. die beim Hauptdach festgesetzte Dachneigung nicht von Giebeln einschließlich Abstand von 1,50 m

5.21 Schleppgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.22 Satteldachgauben sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.23 Krüppelwalmdächer sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.3 Dachaufbauten
Es sind nur Schlepp-, Satteldach und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die mittlere Dachneigung aller Dachen darf max. die beim Hauptdach festgesetzte Dachneigung nicht von Giebeln einschließlich Abstand von 1,50 m

5.31 Schleppgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.32 Satteldachgauben sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.33 Krüppelwalmdächer sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.4 Dachaufbauten
Es sind nur Schlepp-, Satteldach und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die mittlere Dachneigung aller Dachen darf max. die beim Hauptdach festgesetzte Dachneigung nicht von Giebeln einschließlich Abstand von 1,50 m

5.41 Schleppgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.42 Satteldachgauben sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.43 Krüppelwalmdächer sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.5 Dachaufbauten
Es sind nur Schlepp-, Satteldach und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die mittlere Dachneigung aller Dachen darf max. die beim Hauptdach festgesetzte Dachneigung nicht von Giebeln einschließlich Abstand von 1,50 m

5.51 Schleppgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.52 Satteldachgauben sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.53 Krüppelwalmdächer sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.6 Dachaufbauten
Es sind nur Schlepp-, Satteldach und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die mittlere Dachneigung aller Dachen darf max. die beim Hauptdach festgesetzte Dachneigung nicht von Giebeln einschließlich Abstand von 1,50 m

5.61 Schleppgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.62 Satteldachgauben sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.63 Krüppelwalmdächer sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.7 Dachaufbauten
Es sind nur Schlepp-, Satteldach und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die mittlere Dachneigung aller Dachen darf max. die beim Hauptdach festgesetzte Dachneigung nicht von Giebeln einschließlich Abstand von 1,50 m

5.71 Schleppgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.72 Satteldachgauben sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

5.73 Krüppelwalmdächer sind ohne Fensterlose Flächen (Wand- oder Dachflächen) zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Der Abstand vom Ortgang darf max. 1,50 m betragen.

6. Begrünung:

6.1 Vorgesehene Pflanzlichen sind entsprechend ihrer Standortbedingungen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sträucher u. Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. Gleiches gilt für das private Grundstückspflanzungen (Grenzabstände nach der AGBO sind zu beachten).

6.2 Als Mindestpflanzgebot sind pro 300 qm privater Freifläche 1 m Hochstamm (Laub- oder als Obstbaumhochstämme vorgeschrieben.

6.3 Je 5 der Gesamtlänge Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen zu berankn.

7. Empfehlung:

7.1 Der Einbau von Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser (30 L/M je qm Gebäudegrundfläche) mit Vorfilter wird empfohlen.

Vorstehende Satzung

1 8. Juni 1994

Für Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluß vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "FLURSTRASSE II" und mit Beschluß vom 1 3. Jan. 1995 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Der ortsübliche wurden in Mitteilungsblatt am 2 2. Juni 1994 und am 1 5. Feb. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wilhelmsdorf, den 1 6. Okt. 1995 (L. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes "FLURSTRASSE II" in der Fassung vom 1 Mai 1995 Stand ..... wurde durch den Gemeinderat am 1 3. Mai 1995 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wilhelmsdorf, den 1 6. Okt. 1995 (L. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan "FLURSTRASSE II" erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 S. 3 Bauch. öffentlicher Auslegung vom 0 3. Aug. 1995 bis 1 8. Aug. 1995 Anhörung von Bürgern Behörden (Tö).

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der VG Uehlfeld vom 2 6. Juli 1995

Wilhelmsdorf, den 1 6. Okt. 1995 (L. Bürgermeister)

Die Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz vom 0 2. Aug. 1995 erfolgte am

Wilhelmsdorf, den 1 6. Okt. 1995 (L. Bürgermeister)

Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 0 7. Sep. 1995 geprüft.

Wilhelmsdorf, den 1 6. Okt. 1995 (L. Bürgermeister)

Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat am. Per. 10 Sauft am 0 7. Sep. 1995 den Bebauungsplan "FLURSTRASSE II" beschlossen auf den Planblatt mit Textteil als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wilhelmsdorf, den 1 6. Okt. 1995 (L. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan hat mit Begründung bei dem Landratsamt Neustadt/Aisch mit Schreiben vom ..... gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 BauG zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Neustadt/Aisch hat mit Schreiben vom 2 8. März 1996 Az: 610-4621.9 die Genehmigung erteilt. Änderungen sind keine vorgenommen.

Wilhelmsdorf, den 2 1. Mai 1996 (L. Bürgermeister)

§ 5

Der Bebauungsplan wurde nach Erteilung der Genehmigung mit Begründung ab dem 0 5. Juni 1996 ..... usw. Per. 12 Satz 1 BauGB im Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens und die Auslegung ist am 0 5. Juni 1996 in Mitteilungsblatt der VG Uehlfeld bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach Per. 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

0 5. Juni 1996

rechtsverbindlich.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DE FESTSETZUNGEN

- WA — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II/E+D — 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze nur p+T o. Satteldach möglich.
- III/U+E+D — 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze nur im Unter-, Erd- u. Dachgeschoß möglich.
- O — Offene Bauweise
- 0,4 — Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
- 0,6 — Geschoßflächenzahl (z.B. 0,6)
- E — Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche
- V — Versorgungsanlagen Elektrizität
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- SD — Satteldach
- SD+KW — Satteldach (mit steilem Krüppelwalm zulässig)
- Vorgartentiefe
- Garagen u. -zufahrten
- Auch als Nebengebäude Stellplätze möglich.
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Großbäume
- Pflanzung von einheimischen großwüchsigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen zur Strukturierung und Gliederung des Baugebietes, Eingrünung des vorhandenen in die Landschaft und Einbindung an den Ortsrt.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB) Anpflanzung einer 3 m breiten, geschlossen Hecke aus heimischen Straßbäumen als Lärmschutzmaßnahme.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB) Wirksame Begrünung von störenden technischen Einrichtungen und wilderwegen Böschungen, besonders unter den großflächigen Leitungsmasten als Hecke als unter entlang der Straßenflächen anzulegen.
- 1:5 — Maße in Meter (z.B. 5,50 Meter)
- Hauptfirstrichtung zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FÜLLSCHEMA der NUTZUNGS-SCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Gebäudetypen	Dachform
Bauweise	

B. FÜR DIE HINWEISE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- 385 — Höhenlinien mit Höhenangaben

GEMEINDE WILHELMSDORF

LANDKREIS NEUSTADT / AISCH - BAD WINDSHEIM

BEBAUUNSPLAN NO. 9

"FLURSTRASSE II"

MASSTAB 1:1000