

Markt Wilhermsdorf – Landkreis Fürth
VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES
Bebauungsplan
Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ – 2.Änderung, nach § 13 a BauGB

S a t z u n g

Aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVB I S. 588), zuletzt geändert am 17.11.2014 (GVB I S. 487) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVB I S. 797, Bayer. RS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVB I S. 286)

erlässt der Marktgemeinderat Wilhermsdorf den Bebauungsplan Baugebiet „Süd – Teilbereich B“ -2. Änderung, nach § 13a BauGB als Satzung mit folgenden Festsetzungen:

§ 1

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ – 2. Änderung, nach § 13a BauGB der Gemeinde Markt Wilhermsdorf gilt die ausgearbeitete Planzeichnung vom 16.12.2015, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Der mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahlen sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und versiegelte Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Dacheindeckungen sind ziegelrote bis rotbraune, anthrazit, grau oder schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Bei Flachdächern mit Dachneigungen <10° sind auch Eindeckungen mit Flachdachabdichtungen (EPDM-Abdichtungen, Bitumenbahnabdichtungen u.ä.) sowie Dachbegrünungen und Kiesschüttungen zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden.
- (2) Hochreflektierende und / oder hochglänzende Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Fassaden aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
- (4) Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

§ 5

Garagen und Stellplätze

- (1) Im Wohngebiet sind bei Einzel- und Doppelhäusern 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- (2) Zufahrten und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich wird als Oberkante des Geländes für Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO das Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes festgelegt.
- (4) Im Übrigen gilt die „Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung“ des Marktes in der jeweils aktuellen Fassung mit der Maßgabe, dass ausreichender Stauraum (mind. 5 m) vor Garagen als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

§ 6

Einfriedungen

Es gilt die „Einfriedungssatzung“ des Marktes Wilhermsdorf in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 7

Grünordnung

öffentliche und private Grünfläche

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Bepflanzung ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie beim Absterben von Pflanzen mit entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Pro Baum ist ein Lebensraum von 12 - 16 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.

- (2) Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.
- (3) Veränderungen der Geländemodellierung im Planungsgebiet haben sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1:1,5 abzufangen Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.
- (4) Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes vorrangig die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste unter Abs. 5 zu verwenden.
- (5) Auflistung vorrangig zu verwendender Baum- und Straucharten für Pflanzungen in Grünflächen, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes

Bäume:

H, 3 x v, mB, 18-20 cm (als Straßenbaum oder Solitärgehölz)

Hei. 2x v, oB, 150-200 (in Hecken)

autochtone Pflanzen

Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)

Sträucher (Wuchs über 2m Höhe):

Str. 2 x v, oB/mB 60-100 (in Hecken), autochtone Pflanzen

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Betula pendula (Sand-Birke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Crataegus i.A. (Weißdorn)

Viburnum lantana (Schneeball)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Rosa i.A. (Wildrosen)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus i.A. (Weißdorn)

§ 8

Bestandteile des Bauungsplanes

Der Bebauungsplan „Süd –Teilbereich A“ – 2. Änderung, nach § 13a BauGB besteht aus einem Planblatt mit Satzung in der Fassung vom 16.12.2015.

§ 9

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss tritt gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Wilhermsdorf vom 10.05.2016 mit dem Tage der Bekanntmachung am gem. BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt:

Uwe Emmert
1.Bürgermeister
Markt Wilhermsdorf