

## **Markt Wilhermsdorf – Landkreis Fürth**

# **VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES**

## **Bebauungsplan Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ mit integrierter Grünordnung**

### **S a t z u n g**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 433), erlässt der Marktgemeinderat Wilhermsdorf den Bebauungsplan Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ als Satzung mit folgenden Festsetzungen.

#### **§ 1**

##### ***Geltungsbereich***

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugebiet „Süd – Teilbereich A“ der Gemeinde Markt Wilhermsdorf gilt die vom Ingenieurbüro Christofori und Partner ausgearbeitete Planzeichnung vom 31.08.2005, 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) Der mit „MI“ gekennzeichnete Bereich wird als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (4) Nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

### **§ 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 sowie schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- (2) Fassaden aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
- (3) Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
- (4) Die Bauwerke in der 1. Bauzeile, parallel der FÜ 18, müssen ihre Planunterlagen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg vorlegen und eine Bescheinigung über die Abstimmung vorlegen.

### **§ 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 m<sup>2</sup> 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 Gelände Verlauf 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 die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste unter Abs. (5) zu verwenden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Einzelgehölze ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse möglich, die Pflanzzahl oder Pflanzfläche sind als Minimum bindend. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

Die Pflanzung der Hecken erfolgt mit einer weitgehende selbstregulierenden, standortheimischen Strauch- und Baumpflanzung gemäß Pflanzenliste. Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, Mindestqualität vStr, 60 - 100 cm, durchmischte Gruppierung aus leitenden, begleitenden und dienenden Gehölzen.

Für zu pflanzende standortgerechte Bäume gilt eine Mindestqualität von 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

- (5) Auflistung vorrangig zu verwendender Baum- und Straucharten für Pflanzungen in Grünflächen, insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes

Bäume:	autochtone Pflanzen
H, 3xv, mB, 18-20 cm (als Straßenbaum)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Hei. 2xv, oB, 200-250 (in Hecken)	Carpinus betulus (Hainbuche)
autochtone Pflanzen	Corylus avellana (Hasel)
Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)	Crataegus i.A. (Weißdorn)
Betula pendula (Sand-Birke)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Fraxinus excelsior (Esche)	
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Sträucher (Wuchs über 2m Höhe):
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Str. 2xv, oB/mB 60-100 (in Hecken),
Tilia cordata (Winter-Linde)	autochtone Pflanzen
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	

Solitiergehölze, mittel- und klein-  
kornige Bäume:

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

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa i.A. (Wildrosen)

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Euonymuseuropaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Viburnum lantana (Schneeball)

## **§ 8**

### ***Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft***

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung wird auf dem Flurstück Nr. 242, Gemarkung Kirchfarnbach, eine Ausgleichsmaßnahme mit 2,32 ha Größe durchgeführt. Angestrebtes Entwicklungsziel ist die Umwandlung in Extensivgrünland, Hecke und Feldgehölze.

## **§ 9**

### ***Inkrafttreten***

Die Satzung tritt gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Wilhermsdorf vom ..... mit dem Tage der Bekanntmachung am ..... nach § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: 28. Juli 2006

Zuletzt geändert: 14. Februar 2007

Dipl. Ing. (FH) Erwin Christofori  
Beratender Ingenieur

Marktgemeinderat Wilhermsdorf  
am 23. Mai 2007

Für die Grünordnung:

Jürgen Wollborn  
LandschaftsArchitekt BDLA

*Ausgefertigt:*  
*Wilhermsdorf, den .....*

*Markt Wilhermsdorf*

.....  
*Harry Scheuenstuhl*  
*Erster Bürgermeister*