

# **Markt Wilhermsdorf – Landkreis Fürth**

## **VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES**

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

## **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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

erlässt der Marktgemeinderat Wilhermsdorf den Bebauungsplan Baugebiet „Süd – Teilbereich B“ als Satzung mit folgenden Festsetzungen:

### **§ 1**

#### ***Geltungsbereich***

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugebiet „Süd – Teilbereich B“ der Gemeinde Markt Wilhermsdorf gilt die vom Ingenieurbüro Christofori und Partner ausgearbeitete zeichnerische Darstellung (Planblatt) vom 25.07.2006, zuletzt geändert am 11.08.2015, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 538 und 541, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf, und Teilflächen der Flur-Nr. 550, Gemarkung Wilhermsdorf.

### **§ 2**

#### ***Art der baulichen Nutzung***

- (1) Der mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### **§ 3**

#### ***Maß der baulichen Nutzung***

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, soweit sich nicht aufgrund der in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

### **§ 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  $<10^\circ$  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) Die Eindeckung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind bei geneigten Dächern mit mehr als  $10^\circ$  Dachneigung flächenbündig oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von max.  $10^\circ$  sind aufgeständerten Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,25 m begrenzt.
- (4) Fassaden aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
- (5) Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
- (6) 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) Öffentliche Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich wird als Oberkante des Geländes für Grenzgaragen nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO das Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes festgelegt.

- (4) Der erforderliche Stauraum von mindestens 5 m Tiefe vor Garagen und Carports wird nicht als Stellplatz anerkannt.
- (5) Im Übrigen gilt die „Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung“ des Marktes in der jeweils aktuellen Fassung.

## **§ 6**

### ***Versorgungsleitungen und Energieerzeugung***

- (1) Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GLD 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **§ 7**

### ***Einfriedungen***

- (1) Einfriedungen sind gem. der „Einfriedungssatzung“ des Marktes Wilhermsdorf in der jeweils aktuellen Fassung zulässig.

## **§ 8**

### ***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.
- (2) Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mind. 1 [ein] einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von 8-12 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 Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis

max.1:1,5 abzufangen, Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 60 cm, gemessen vom Niveau des Nachbargrundstücks, zulässig.

- (4) Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollen aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes vorrangig die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste unter Abs. (6) verwendet werden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Pflanzzahl oder Pflanzfläche sind als Minimum bindend. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.
- (5) Soweit es für Grundstückszufahrten und –zugänge, für die Führung von Leitungen, für freizuhaltende Schutzstreifen oder in Hinblick auf die Landschaftsgestaltung o.ä. erforderlich ist, kann die Lage der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten anzupflanzenden Bäume innerhalb der zu bepflanzenden Fläche ortsnah verschoben werden.
- (6) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Grünflächen dargestellten Teilflächen des Lärmschutzwalls im Westen sowie der Grabenstrukturen im Süden und Osten sind als extensiv bewirtschaftete Grünflächen herzustellen.
- (6) Pflanzliste:

**Bäume:**

H, 3xv, mB, 18-20 cm(als Straßenbaum)

Hei. 2xv, oB, 200-250 (in Hecken)

autochtone Pflanzen

Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

**Solitärgehölze, mittel- und klein-kronige Bäume:**

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

autochtone Pflanzen

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus i.A. (Weißdorn)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

**Sträucher (Wuchs über 2m Höhe):**

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

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa i.A. (Wildrosen)

## **§ 9**

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

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 16.790,44 m<sup>2</sup> ist durch Abbuchung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf als außerhalb des Planungsgebietes gelegener Ausgleich zu leisten.

Hierfür ist das dem Ökokonto des Markts Wilhermsdorf zugeordnete Flurstück Nr. 89, Gemarkung Kirchfarnbach, unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung, gem. der Ermittlung in der Begründung zum Bebauungsplan, mit einer Fläche von 7.564,70 m<sup>2</sup> zu belasten. Bezogen auf die tatsächliche Flurstückgröße des Flurstücks Nr. 89, Gemarkung Kirchfarnbach, erfolgt eine Belastung mit 5.819 m<sup>2</sup>.

Der verbleibende Flächenanteil des Kompensationsbedarfs in Höhe von 9.225,74 m<sup>2</sup> ist unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung, gem. der Ermittlung in der Begründung zum Bebauungsplan, dem Flurstück Nr. 1414, Gemarkung Laubendorf, zu belasten. Bezogen auf die tatsächliche Flurstückgröße des Flurstücks Nr. 1414, Gemarkung Laubendorf, erfolgt eine Belastung mit 8.436,98 m<sup>2</sup>.

## **§ 10**

### ***Bestandteile des Bauungsplanes***

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 25.07.2006, zuletzt geändert am 11.08.2015.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht

## **§ 11**

### ***Inkrafttreten***

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

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Erwin Christofori  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

---

**Markt Wilhermsdorf**  
**Uwe Emmert**  
**Erster Bürgermeister**