

Der **MARKT WILHERMSDORF** erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „KiTa An der Steige“

SATZUNG
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücknummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nr. 1164, 1251 und 1251/4, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf, sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 1355/13, Gemarkung Wilhermsdorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Als Zweckbestimmung werden sozialen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen bestimmt.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

3.1 Soweit sich aus den Festsetzungen zur überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II (zwei) Vollgeschossen bestimmt.

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufeld.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,50 m überschreiten. Terrassen mit oder ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3 Die Bauweise im Planungsgebiet wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die max. Länge der baulichen Anlagen darf 68,00 m nicht überschreiten.

§ 5 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

5.1 Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i. S. d. § 14 BauNVO Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zugelassen.

5.2 Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Höhendifferenzen zwischen den Grundstücken sowie den Grundstücken und dem öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe der Stützmauer von 1,00 m zulässig. Größere Höhendifferenzen sind abzutreten.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sowie zu angrenzenden öffentlich zugänglich oder gewidmeten Wege sind mit einer max. Höhe von 1,6 m über dem Gelände zulässig. Geschlossene Einfriedungen oder geschlossene Füllungen der Einfriedungen (z. B. Verblendungen durch Rohmatten, Kunststoffplatten etc.) sind gegenüber vorgenannten angrenzenden Flächen unzulässig. Einfriedungen zu angrenzenden privaten Grundstücken dürfen mit einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände ausgeführt werden.

§ 6 – Grünordnung

6.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstückflächen Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baulichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Die Errichtung von versickerungsfähigen Wegeflächen sowie untergeordneten baulichen Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen ist zulässig.

Grundsätzlich unzulässig sind als Neupflanzungen landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

6.2 Öffentliche Stellplatzanlagen Die geplanten öffentlichen Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Stellplätze sind, soweit anderweitige Gründe dem nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen.

6.3 Baum-, Hecken- und Gehölzbestand Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzten Bäume, Hecken und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte heimische Bäume und Gehölze zu ersetzen.

6.4 Artenschutzrechtliche Belange Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Rodung der Bäume, Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab Mitte September bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen vorhandenen Fledermausen im städtebaulichen Umfeld unzulässig.

6.5 Sicherung des Oberbodens Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden 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 Güterverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 7 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 8 – Grund- und Oberflächennasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 9 – Bestandteile des Bauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „KiTa An der Steige“ in der Fassung vom 02.02.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Satzung und Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 10 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „KiTa An der Steige“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 02.02.2019 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 28.09.2018
zuletzt geändert: 02.02.2019

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:	
Baldachin	Acer platanoides
Eiche	Fraxinus omis
Baumhasel	Corylus colurna
Weinröhle	Tilia cordata

Kleinkronige Bäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus-Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel	Malus i. So.
Mehlspeise	Sorbus aria
Zierkirsche	Prunus i. So.
Heimische Obstbäume	

Heister:	
Feldahorn	Acer campestre
Spiralahn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Prunus arum	
Silberahorn	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlspeise	Sorbus aria
Felsenbirne	Sorbus aucuparia
Amanlancher	Lamarchii

Sträucher:	
Roter Hainstachel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schale	Prunus spinosa
Überschneidende Strauchrose	Rosa-Sorten
Purpur-Weide	Saxifraga purpurea
Sperdorn	Spiraea i. So.
Schwarze Holunder	Sambucus nigra
Alpenhartriebsbeere	Ribes alpinum

Kräuter und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):	
Wilder Wein (Meuereisen)	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein (Weinstraube)	Parthenocissus tricuspidata
Hecken	Humulus lupulus
Arabischiba	Aristolochia macrophylla
Kletterrosen	Rosa, in Sorten

Hinweis: Es wird empfohlen nur ungrüne Pflanzenarten zur Anwendung zu bringen. Nähere Informationen können der Dokumentation des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR), Risiko-Pflanze – Entscheidung und Hinweise, aktueller Stand 2017, sowie den Veröffentlichungen der Informationszentrale gegen Vergiftungen Bonn (www.gwgibonn.de), zuletzt eingesehen am 10.09.2018, entnommen werden.

Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgeplanten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Geheuze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Bebauungsplan "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf
Verfahrensmerkmale (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

1. Der Markt Wilhermsdorf hat in seiner Sitzung vom 28.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf in der Fassung vom 28.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf in der Fassung vom 28.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.10.2018 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Der Markt Wilhermsdorf hat mit Beschluss des Marktvereins vom 02.02.2019 den Bebauungsplan "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2019 als Satzung beschlossen.

Wilhermsdorf, den 11.02.2019
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Wilhermsdorf, den 2019
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf wurde am 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Wilhermsdorf, den 2019
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister



Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
1,2 max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
a = 58 m abweichende Bauweise mit Angabe der max. Länge der baulichen Anlage z. B. 58,00 Meter
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkplätze
Fußweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung
bestehende Bäume zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen
bestehende Hecke zu erhalten, abgängige Hecke ist durch heimische, standortgerechte Hecke zu ersetzen

7. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

bestehende / geplante unterirdische Versorgungsleitung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Bemaßung in Meter

Nutzungsschablonen:

Art der Nutzung z. B. Gemeinbedarf i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5, BauGB
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
Bauweise z. B. abweichende Bauweise mit Angabe der max. Länge der baulichen Anlage z. B. 58,00 Meter

Zahl der Vollgeschosse z. B. zwei
max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurgrenzen 4085 Flurnummer
Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalnull)

best. Bebauung
Bebauungsvorschlag
best. Böschung

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler: Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Proldorferpark 2, 90513 Zornfeld, Tel. 09119773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 09112626 65-0 zu verständigen.

Alltäten: Altstätten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altstättenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Bebauungsplan "KiTa An der Steige" in Wilhermsdorf mit integriertem Grünordnungsplan

Markt Wilhermsdorf

Landkreis Fürth



Übersichtslageplan M 1:25000

Aufgestellt: 28.09.2018
zuletzt geändert am 02.02.2019

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner