

**Wilhermsdorf
Am ehemaligen
Schlossgarten**



Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. Art der baulichen Nutzung**

MI	Mischgebiete
-----------	--------------
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

(0.8 + 1.2)	Geschosflächenzahl
0.6	Grundflächenzahl
II und III	Zahl der Vollgeschosse; Drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- - - - -	Baulinie; Lücken in der Bebauung entlang der Baulinie zum Festplatz hin sind zulässig
- - - - -	Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen**

	Grünfläche
--	------------
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	Anpflanzen: Baum
--	------------------
- 15. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenzstein vorhanden
501	Flurnummer
Art der Nutzung Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse Geschosflächenzahl
	Sichtdreieck

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat am 07.11.2000 beschlossen, für einen Teilbereich am Festplatz in Wilhermsdorf einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Beschl. vom 02.03.2001 wurde der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Am ehem. Schlossgarten“ neu bestimmt (und zwar auf die Grundstücke FlurNr. 2/3 - Teilfläche, 23 - Teilfläche, 27/2, 27/5, 385/4, 385/5, 385/8, 385/10 und 385/14 Gemarkung Wilhermsdorf). Dieser Beschl. wurde am 09.03.2001 im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf, Nr. 10/2001, bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03.2001 bis einschl. 30.03.2001 durchgeführt. Auf die Bürgerbeteiligung wurde im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf vom 09.03.2001, Nr. 10/2001, hingewiesen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.03.2001.

Die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bzw. während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Marktgemeinderat am 05.07.2001 geprüft. Sodann wurde der entsprechend geänderte Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.09.2001 bis einschl. 26.10.2001. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2001 im Mitteilungsblatt des Marktes, Nr. 37/2001, bekanntgemacht.

Die während der öffentlichen Auslegung fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Marktgemeinderat am 09.11.2001 geprüft und abgewogen. Dabei wurden Änderungen veranlaßt, die eine erneute Auslegung der Planung bedingten (§ 3 Abs. 3 BauGB). Diese erneute Auslegung fand in der Zeit vom 21.1.2002 bis einschl. 4.2.2002 statt. Sie wurde im Mitteilungsblatt Nr. 2/2002 vom 11.1.2002 angekündigt und den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.1.2002 mitgeteilt.

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Marktgemeinderat am 22.03.2002 geprüft und abgewogen. Über das Ergebnis wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.5.2002 informiert (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Sodann wurde in der gleichen Sitzung des Marktgemeinderates der Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus

- der Planzeichnung, Fassung vom 08.11.2001
 - der Satzung in der Fassung der am 22.03.2002 beschlossenen Änderung/Ergänzung
 - der Begründung in der Fassung vom 08.11.2001
 - dem gutachterlichen Bericht Nr. 00050821 B vom 05.12.2001 der Bauphysik Ingenieur Gesellschaft, Fürth, zur lärmetechnischen Situation (Schallschutzgutachten)
- gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wilhermsdorf, den 28.6.2002

[Signature]
Scheuenschuhl, 1. Bürgermeister



Um den Bebauungsplan in Kraft zu setzen, ist nach § 10 Abs. 3 BauGB der Beschl. des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen und die Planung anschließend zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt Nr. 26/2002 vom 28.6.2002; die Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte ab 01.07.2002 (auf die Auslegung wurde mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses verwiesen).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB mit dem 28.6.2002 in Kraft getreten.

Wilhermsdorf, den 01.07.2002

[Signature]
Scheuenschuhl, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan "Am ehem. Schloßgarten"

in Wilhermsdorf

Markt Wilhermsdorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:5000

Aufgestellt: 21.02.2001
zuletzt geändert: 03.05.2001/15.05.2001/13.06.2001
05.07.2001/02.11.2001/08.11.2001



**Ingenieurbüro
Helreich und Partner**
Hochstraße 14 90574 Roßdorf
Tel. 09127/95960
Fax. 09127/6174

VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am ehem. Schloßgarten“ in Wilhermsdorf

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 433), beschließt der Marktgemeinderat Wilhermsdorf den Bebauungsplan „Am ehem. Schloßgarten“ mit folgender

Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Am ehem. Schloßgarten“ in Wilhermsdorf gilt die vom Diplomingenieur (FH) Georg Helmreich ausgearbeitete Planzeichnung vom 21.02.2001, zuletzt überarbeitet am 08.11.2001, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 (1) der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Dem Mischgebiet werden im Hinblick auf die Störanfälligkeit bzw. zulässigen Störgrad die Orientierungswerte von

tagsüber 60 dBA und

nachts 50 dBA für Verkehr bzw. 45 dBA für Gewerbe

gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1 vom Mai 1987, zugeordnet.

§ 3

Bauweise

Es wird die halboffene Bauweise als sonstige Bauweise nach § 22/4 BauNVO festgesetzt. Die halboffene Bauweise wird dadurch bestimmt, daß das Senioren-/Pflegeheim an der südlichen Grundstücksgrenze (Baulinie) und ansonsten innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den Baulinien errichtet wird.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt eingetragenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, soweit nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche oder den Geschoßzahlen sich ein geringeres Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen und an das Hauptgebäude anzubauen.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 35° bis 48°. Mansardendächer sind zugelassen.

Die Gebäude sind zu verputzen. Auf untergeordneten Teilflächen der Außenwände sind Außenwandverkleidungen in Holz oder Juramarmor zugelassen. Grelle Anstriche, glänzende oder polierte Materialien, Manier- und Dekorputz sind nicht zulässig.

Die Gestaltung der Dächer und Fassaden zum ehem. Schloßgarten hat sich jedoch an den städtebaulichen Erfordernissen der Altortsanierung zu richten.

§ 7

Örtliche Bauvorschriften

(1) Für Einfriedungen gilt die Gemeindeverordnung über Einfriedungen und Gestalten von Vorgärten im Markt Wilhermsdorf in der jeweils gültigen Fassung.

Der Maschendrahtzaun mit Zaunsäulen 15 x 15 cm muß mindestens 0,70 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet und in die Heckenpflanzung nach § 9 eingebunden werden.

(2) Die Geländeoberfläche darf nicht mehr verändert werden, als dies zur Durchführung der Bebauung und einer guten Gestaltung der baulichen Anlagen erforderlich ist.

- (3) Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Fürth bzw. dem von ihm beauftragten Unternehmen. Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag rechtzeitig an der Grundstücksgrenze bereitzuhalten.
- (4) Die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

§ 10

Immissionsschutz

- (1) Das beiliegende Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Bezogen auf die Einzelobjekte ist der Schallschutz nach DIN 4109 T5 zu erstellen.

§ 11

Die Satzung tritt gemäß Beschluß des Marktgemeinderates Wilhermsdorf vom ~~22. März 2002~~ mit dem Tage der Bekanntmachung am **28. Juni 2002** nach § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: 21. Februar 2001
Dipl.-Ing. (FH) Georg Helmreich
Beratender Ingenieur

Ausgefertigt:
Wilhermsdorf, den **01. Juni 2002**

Markt Wilhermsdorf

Harry Scheuenstuhl
Erster Bürgermeister



Zuletzt geändert: 08.11.2001



§ 8

Grünordnung

öffentliche und private Grünflächen

Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9

Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Öffentliche Grünflächen:

Die auf öffentlichen Flächen (für ehem. Schloßgartenabschluß) durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind im Plan verzeichnet und ortsfest gebunden.

Private Grünflächen:

Als private Grünflächen gelten die nicht überbauten Teile des Baugrundstückes. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Es dürfen nur standortgerechte heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Nadelgehölze für Bäume und Hecken sind ausgeschlossen. Nicht gepflanzt werden dürfen Hecken aus fremdländischen immergrünen Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (FGP) einzuarbeiten und vorzulegen.

§ 9

Ver- und Entsorgung

- (1) Die Strom- und Trinkwasserversorgung obliegt den Gemeindewerken des Marktes Wilhermsdorf nach deren gesonderten Bedingungen.
- (2) Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Abwasserzweckverband Oberes Zenntal. Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Oberes Zenntal durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.