

Planzeichnung



Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | WA | II | Anzahl der Geschosse |
|---------------------------|--------|-----|-------------------------|
| GRZ Grundflächenzahl | 0,3 | 0,6 | GFZ Geschossflächenzahl |
| Bauweise | o + ED | | |

Festsetzungen durch Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6
 II Vollgeschoss als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

— Baugrenze
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 Versorgung

Trafostation

5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Spielplatz

6 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
Ga Flächen für Garagen und Carports

7 Hinweise

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Vorschlag Grundstücksgrenze
 Vorschlag Bebauung
 Höhenlinien
 Unterirdischer Sammler für Schmutz- und Oberflächenwasser und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt.
 Nutzungen, die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Vorschriften des §19 (4) Satz 2 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche finden Anwendung.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe FH begrenzt. Als Firsthöhe FH ist das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Die Firsthöhe FH darf maximal 7,90 m betragen.

2.3 Als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Beethovenstraße (Fl. Nr. 400, Gmkg. Wilhelmstorf) an deren westlicher Grenze zum Plangebiet (Fl. Nr. 400/30, Gmkg. Wilhelmstorf).

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in dem Umfang vorgenommen werden, wie dies zur bestimmungsgemäßen Erschließung und Nutzung der Gebäude notwendig ist. Darüber hinaus gehende großflächige Geländemodellierungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen) sind unzulässig.

Durch Aufschüttungen darf die im Plan durch Höhenlinien dargestellte Geländeoberkante an den Grundstücksgrenzen um maximal 0,5 m verändert werden.

3 Bauweise, Abstandsflächen

3.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen dürfen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

3.2 Von der Abstandsflächenregelung des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) darf, wie in der Planzeichnung festgesetzt, abgewichen werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Plan bestimmt.

5 Garagen und Carports

5.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür gemäß §9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen errichtet werden.

5.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten. Offene Garagen ohne Tor (Carports) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur zulässig, wenn diese eine Gesamtnutzfläche von 9 m² pro Grundstück und eine Firsthöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Grünordnung

1 Kompensationsmaßnahmen

1.1 Auf dem Planteil gekennzeichneten gemeindeeigenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen am südlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Erhalt des Waldmantels zur Flur Nr. 395 und ergänzen mit einer mind. dreireihigen, freiwachsenden, gemischten Vorpflanzung aus standortgerechten Gehölzen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzenabstand 1,0 x 1,0 m;
 - Erhalt und Ergänzung der östlich daran abschließenden Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, Anforderungen wie vor;
 - Anlegen und dauerhaft unterhalten einer mind. dreireihigen, freiwachsenden Hecke zur Westseite des Plangebietes, Anforderungen wie vor;
 - Ansaat von extensivem Grünland auf dem übrigen Grundstück. Die Pflege der Wiesen ist dauerhaft sicherzustellen, z.B. durch Mahd in Kombination mit einer Beweidung durch Schafe. Die Fläche soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden, das Mahdgut ist abzufahren und fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen.
 - Anpflanzen von Obstbäumen (Streubstanzung) auf den extensiven Wiesenflächen. Geforderte Pflanzqualität: H, STU 10-12; Pflanzabstand: mind. 1 Baum je 200 m²
 - Verzicht auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz.

1.2 Auf den gemeindeeigenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an den Albach am östlichen Rand des Plangebietes sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Aufbau eines mind. dreireihigen, uferbegleitenden Gehölzstreifens aus freiwachsenden, gemischten, standortgerechten Gehölzen, lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzenabstand 1,0 x 1,0 m;
 - Extensivierung der Wiesenutzung; die Pflege der Wiesen ist dauerhaft sicherzustellen. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres durchgeführt werden, das Mahdgut ist abzufahren und fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen;
 - Anlage eines naturnahen Regenüberlaufbeckens mit wechselfeuchten Bereichen und standortgerechter Uferbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen, Anforderungen wie vor;
 - Verzicht auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz.

1.3 Zusätzliche Ausgleichsflächen sind im Umfang von 3.200 m² auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 422, 426, 427 - Gemarkung Wilhelmstorf (siehe Lageplan M 1:2.500) nachgewiesen. Dort sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Anlage von Streuobstflächen über der vorhandenen Wiese. Geforderte Pflanzqualität: H, STU 10-12; Pflanzenabstand: mind. 1 Baum je 100 m².
 - Extensivierung der Grünlandnutzung.
 Die Pflege dieser Ausgleichsflächen ist dauerhaft sicherzustellen, z.B. durch Mahd in Kombination mit einer Beweidung durch Schafe. Die Fläche soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden, das Mahdgut ist abzufahren und fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

1.4 Zusätzliche Ausgleichsflächen sind im Umfang von 2.750 m² auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 402 - Gemarkung Wilhelmstorf unmittelbar westlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 nachgewiesen. Dort sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorzunehmen:
 - Anlegen und dauerhaft unterhalten einer durchgehenden, mind. dreireihigen, freiwachsenden Hecke, geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzenabstand 1,0 x 1,0 m.
 - Ansaat von extensivem Grünland auf dem übrigen Grundstück.
 Die Pflege dieser Ausgleichsflächen ist dauerhaft sicherzustellen, z.B. durch Mahd in Kombination mit einer Beweidung durch Schafe. Die Fläche soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden, das Mahdgut ist abzufahren und fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

2 Pflanzbindungen

Die im Planblatt gekennzeichneten Obstbaumreihen (private Grünflächen mit Pflanzbindung) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Hochstämme zu ersetzen (geforderte Pflanzqualität: 3 x verpflanzte mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm). Die verbleibenden Grundflächen sind dauerhaft als extensives Grünland zu pflegen. (Mahd 1-2 x pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni)

3 Pflanzengebote

3.1 Im öffentlichen Straßenraum sind Bäume lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 18-20 cm, offene Baumscheiben (Mindestgröße 6,0 m²).

3.2 Die unbebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume (z.B. Obstbäume) und Sträucher zu verwenden.
 Die Mindestpflanzdichte beträgt: 1 Baum je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche; Mindestqualität 3 x verpflanzte, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.

3.3 Die von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind
 - das Anpflanzen von Bäumen und Obstgehölzen lt. Pflanzenvorschlagsliste,
 - das Anpflanzen von heimischen Gehölzen (Hecke) lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste und von Beerenträuchern,
 - das Anlegen von Wiesenflächen, insbesondere als Blumenwiese oder Sandmagerrasen.

4 Öffentliche Grünflächen

In die öffentliche Grünfläche ist ein Spielbereich für Kinder bis 14 Jahren zu integrieren.

5 Freiflächengestaltung

5.1 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
 Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Höhenentwicklung und zur Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. versickerungsfähiges Pflaster), sofern der Untergrund hierfür aufgrund seines Durchlässigkeitsbeiwertes geeignet ist. Eine evtl. Nichteignung ist nachzuweisen.

Hinweise

1 Grundwasser

Amtlliche Grundwasserstände liegen im geplanten Bereich nicht vor.

Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. Art 34 BayWG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestaltung nach Art. 17a BayWG erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig.

2 Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Für die Nutzung des Regenwassers wird auf die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Wilhelmstorf hingewiesen.

Erfolgt eine Nutzung im Gebäude, z.B. zur Toilettenspülung, sind die Regenwassernutzungsanlagen nach §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen.

3 Abwasserbeseitigung

Das im Planungsbereich anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen, das nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt wird, darf nicht in den Schmutzwasserkanal entwässert werden, sondern soll an geeigneter Stelle auf dem Grundstück selbst ohne Beeinträchtigung von Nachbaranwesen oder benachbarter Verkehrsflächen versickern oder dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

4 Leitungsschutzabstände

4.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden, zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Erschließungsraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,5 m zu achten. Sollte dieser Schutzabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

4.3 Bei Mischverkehrsflächen ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen ein Versorgungstreifen von 1,0 m Breite vorzusehen.

5 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23585-0) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind ggf. bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem archäologische Denkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sichtung weiterer archäologischer Denkmäler auf dem Grundstück zu dulden.

Aufgedundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandkommens besteht.

6 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume (S = f.d. Straßenraum)

Acer campestre
 Acer platanoides
 Carpinus betulus
 Crataegus monogyna
 Fagus sylvatica
 Prunus avium
 Pyrus communis
 Quercus robur
 Sorbus aria
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
 Ulmus carpinifolia

Uferbepflanzung

Alnus glutinosa
 Euonymus europaeus
 Fraxinus excelsior
 Salix viminalis

Kompensationsmaßnahmen

Sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wilhelmstorf oder sollen vor Realisierung der Planung erworben werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Wilhelmstorf umgesetzt.

Obstbäume

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsb. Renette
 Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
 Zwetschge, z.B. Fränk. Hauszwetschge


Sträucher für Hecke

Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Frangula alnus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Sambucus nigra
 Rosa canina
 Viburnum lantana

Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Faulbaum
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Holunder
 Hundrose
 Wolliger Schneeball

Erle

Pflaffenhütschen
 Esche
 Weide



**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13
 "Beethovenstraße"
 - Entwurf vom 08.06.2018 -
 Gemeinde Wilhelmstorf
 Ldkr. Neustadt/Aisch - Bad Windsheim**

Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat Wilhelmstorf hat am 13.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gefasst und diesen Beschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
 Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
 Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.06.2018 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplans
 Die Gemeinde Wilhelmstorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.0000 den Bebauungsplan i.d.F. vom 00.00.0000 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am 00.00.0000 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wilhelmstorf, den _____ Erster Bürgermeister