

M a r k t W i l h e r m s d o r f

Landkreis Fürth

VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES

Aufstellung des Bebauungsplanes „Breiteschbach“ in Wilhermsdorf

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl S. 2241) 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 „Breiteschbach“ als

Satzung

§ 1

Für das Baugebiet „Breiteschbach“ in Wilhermsdorf gilt die vom Diplomingenieur (FH) Georg Helmreich und Diplomingenieur Edgar Tautorat zusammen ausgearbeitete Planzeichnung vom 27. März 1995, zuletzt überarbeitet am 18. März 1999, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt. Die in Ziffer 1 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 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. Vor den Garagen muß ein Stauraum von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Stauräume dürfen nicht eingefriedet werden. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

§ 6

Neu AB 07.12.2001

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 38° bis 48°. Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachaufbauten und Gauben dürfen höchstens ein Drittel der Dachfläche betragen. Die Eindeckung hat mit Biberschwänzen oder Pfannen aus Ton- oder Betonmaterial in roter Farbe zu erfolgen. Ein Kniestock bis max. 0,65 m Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette, ist zulässig.

Auffallende, grellfarbene Putzarbeiten und Außenwandverkleidungen sowie Anstriche, die das Ortsbild stören, dürfen nicht verwendet werden. Außenwandverkleidungen sind grundsätzlich nicht zulässig und bedürfen im Einzelfall einer besonderen Genehmigung.

§ 7

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- (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. Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 8

Geländehöhen

Der Markt behält sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sein Einvernehmen zu Terrassenanschüttungen vor. Stützmauern bedürfen der besonderen Genehmigung des Marktes.

§ 9

Grünordnung

öffentliche und private Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden der Kinderspielplatz, die Hecken an den Außenrändern und die Straßenbaumbepflanzung ausgewiesen.

Als private Grünflächen gelten die nicht überbauten Grundstücksflächen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

(1) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Öffentliche Grünflächen:

Das Grundstück am nördlichen Rand des Baugebietes ist als Übergang zum angrenzenden Hangwald von Bebauung und anderen intensiven Nutzungen freizuhalten. Der vorhandene Vegetationsbestand aus krautiger Vegetation und Gehölzjungwuchs ist zu erhalten gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen).

Es ist eine extensive Pflege ohne Verwendung von Pestiziden und Düngung durchzuführen. Der vorhandene und aufkommende Gehölzjungwuchs ist unbedingt zu schonen.

Die Grünfläche am Westrand des Baugebietes ist von Bebauung und anderen intensiven Nutzungen freizuhalten und naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze entsprechend der Pflanzlisten im Anhang zu verwenden.

Das Entwicklungsziel für den Bereich zwischen Hecke und Wirtschaftsweg ist eine krautige Vegetation auf nährstoffarmen Standort. Hier erfolgt keine Ansaat, sondern die sukzessive Ansiedlung von Vegetation ist zuzulassen. Die Sukzessionsfläche ist extensiv zu pflegen ohne Dünger oder Pestizideinsatz. Entstehende Hochstaudenfluren sind bei Bedarf zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu unterbinden; das Mähgut ist abzuräumen.

Die öffentlichen Pkw-Stellplätze sind mittels wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge zu befestigen. Dies sind z. B.: Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen.

Private Grünflächen:

Zur Vermeidung vollversiegelter Flächen sind Garagenzufahrten und private Stellplätze auf den Baugrundstücken mittels wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge zu befestigen. Dies sind z. B.: Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, gepflasterte Fahrspuren in Rasenflächen.

(2) Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Öffentliche Grünflächen:

Die auf öffentlichen Flächen durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind im Plan verzeichnet und ortsfest gebunden.

Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes

An den angegebenen Stellen sind Straßenbäume mit einer Pflanzqualität von mind. 16 bis 18 cm Stammumfang entsprechend der Pflanzliste 01 im Anhang zu pflanzen und zu unterhalten. Es ist für die Straßen des Baugebietes eine Art auszuwählen und durchgehend zu verwenden. Die Baumscheibe sollte eine Mindestgröße von 5 m² nicht unterschreiten und ist mit Bodendecken zu bepflanzen oder mit Rasen anzusäen.

Eingrünung der entstehenden Siedlungsränder

An den angegebenen Stellen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Bäume haben eine Pflanzqualität von mind. 14 bis 16 cm Stammumfang entsprechend der Pflanzliste 02 im Anhang. Sträucher entsprechen der Pflanzliste 03 in Art und Pflanzqualität. Hecken sind dreireihig versetzt anzulegen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze/m². Entlang der Hecke am südlichen Rand des Baugebietes ist ein 2 cm breiter Streifen zur Entwicklung eines Krautsaums von Bepflanzung freizulassen.

Die Anlieger haben die Hecke zu dulden und dürfen diese in ihrem Wachstum nicht beeinträchtigen.

Kinderspielplatz:

Für die Artenauswahl der Bäume sind die Pflanzlisten 01 und 02 im Anhang anzuwenden. Auf die Beachtung der Giftpflanzenliste für Kinderspielplätze wird hingewiesen.

Private Grünflächen:

Als private Grünflächen gelten die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hinsichtlich der Gehölzwahl soll die im Anhang beigefügte Pflanzliste 03 Beachtung finden. Nicht gepflanzt werden sollten Hecken aus fremdländischen immergrünen Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja.

Hausbaum

Je 200 m² Grundfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum pro Grundstück. Im Plan sind diese Bäume nicht ortsfest dargestellt. (Baumarten siehe Vorschlagliste 04).

§ 10

Ver- und Entsorgung

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Wasser aus Hausdrainagen kann entweder
- a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
 - b) versickert werden, soweit die hierfür notwendige Genehmigung erteilt wird und eine Versickerung überhaupt möglich ist.

Im Fall a) sind zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlags- und Drainagenwassers entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen anzulegen, die einen Überlauf zum Kanal des Abwasserzweckverbandes Oberes Zenntal haben.

Darüber hinaus wird insoweit eine Befreiung vom Benutzungszwang gem. § 5 Abs. 3 der Wasserabgabebesatzung des Marktes Wilhermsdorf in der derzeit gültigen Fassung erteilt.

Für die Nutzung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke ist beim Markt Wilhermsdorf ein gemeinsames Merkblatt von Gesundheitsamt und Wasserwirtschaftsamt erhältlich.

Im Fall b) beantragt der einzelne Bauwerber die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser über Sickerschächte in den Untergrund und stellt den hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Antrag über den Markt Wilhermsdorf zum Landratsamt Fürth, SG Wasserrecht.

- (2) Die Strom- und Trinkwasserversorgung obliegt den Gemeindewerken des Marktes Wilhermsdorf nach deren gesonderten Bedingungen.
- (3) 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.
- (4) Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Fürth bzw. dem von ihm beauftragten Unternehmen. Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag rechtzeitig an der Grundstücksgrenze bereitzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Porzellan-Nr. 50, 51, 64 – 67.
- (5) 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.

§ 11

Der dem Landratsamt Fürth angezeigte Bebauungsplan vom
tritt mit dem Tage der Bekanntmachung am nach § 12 BauGB
in Kraft.

Aufgestellt:

Zuletzt geändert: 18. März 1999

Dipl.-Ing. (FH) Georg Helmreich



Ausgefertigt:

Wilhermsdorf, den

Markt Wilhermsdorf

Anhang

PFLANZENLISTEN FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN "BREITESCHBACH"

01 Pflanzliste für Straßenbäume:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16–18

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna (Sorten)
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Schwed. Mehlbeere	Sorbus aria (Sorten)
Winterlinde	Tilia cordata (Sorten)

02 Pflanzliste für Bäume als Landschaftspflanzung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14–16

Feldahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Obstbäume	

03 Pflanzliste für Heckenpflanzungen/ gemischte Baum- und Strauchpflanzungen

Sträucher

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60–100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

Kreuzdom	Rhamnus cathartica
Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Bäume:

Mindestpflanzgröße: Heister 3x verpflanzt, Höhe 150-175 cm

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus silvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

04 Vorschlagsliste für Hausbäume

Obstgehölze

Mindestpflanzgröße: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Apfel	z.B. "Reichtragender vom Zenngrund", "Wettringer Taubenapfel", "Goldpamäne", "Jakob Fischer", "Berlepsch"
Birne	z.B. "Williams Christ", "Gute Luise", "Gellerts Butterbirne"
Pflaume/ Zwetschge	z.B. "Fränkische Hauszwetschge", "Wangenheims"
Kirsche	z.B. "Große schwarze Knorpelkirsche", "Büttner's"
Walnuß	Juglans regia
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Speierling	Sorbus domestica

Andere Baumarten, die als Hausbäume geeignet sind:

Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea 'Briotii'
Birke	Betula pendula
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwed. Mehlbeere	Sorbus aria in Sorten
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata in Sorten