

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

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „KiTa An der Steige“

als

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 Flurstücksnummer 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 Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (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 Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 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 58,00 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. Größerer 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 Rohrmatten, 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 Grundstücksflächen

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 Vorschlagliste für Bepflanzungen zu verwenden. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen 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.

Hinweis: Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind diese durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. den einschlägigen Richtlinien (z.B. RAS-LP4, DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

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 Fledermäusen 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 Güteverlusten, 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 Oberflächenwasser

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 Bauungsplanes

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 Vorschlagliste 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

Wilhermsdorf, den

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

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus ornus
	Baumhasel	Corylus colurna
	Winterlinde	Tilia cordata
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Zierapfel	Malus i. So.
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Zierkirsche	Prunus i. So.
	Heimische Obstbäume	
Heister:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sträucher:		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Spierstrauch	Spiraea i. So.
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):		
Selbstklimmend:		
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernrebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
	Hopfen	Humulus lupulus
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten

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

Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten 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 Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm