

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1** Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilflächenvermessung, z. B. Teilfläche 1
- GE** Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2 WO max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
- 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,35
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
- 1,0 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0
- 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei
- III Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse: zwei

Fortsetzung von 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- III Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: drei
- IV Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: vier

4. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Spielplatz

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- fußläufige Erschließung
- öffentliche Parkplätze

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch, hier: erdverkabelte Mittelspannungsleitungen bzw. Hauptwasserleitung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Abfall
- Elektrizität
- Anlagen zur Abwasserbeseitigung (hier RRB)

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

- zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung
- Naturnahe Gestaltung der Böschungen für die Regensrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (interne Ausgleichsmaßnahme) mit Teilflächennummerierung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier z. B. Maß der baulichen Nutzung
- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
- Bemalung in Meter, z. B. 3,00 m
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmische
- planierter Erdwall (Lärmschutzwall)
- freizuhalten Sichtstrecke auf Geh- und Radweg (Sichtentfernung 20 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße)
- freizuhalten Sichtstrecke auf Geh- und Radweg (Sichtentfernung 20 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße)

Nutzungsschablonen:

Art der Nutzung	WA1	III	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse z. B. drei Vollgeschosse
z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilflächen, z. B. Teilfläche 1	0,6	1,2	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,6
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,6	ED	0	offene Bauweise zulässig
z. B. nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig	LS		Lärmschutz gem. textlichen Festsetzungen erforderlich

Hinweise durch Planzeichen

- Verlauf Flugruten
- Höhennote (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)
- best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umfang des Planungsgebietes, z. B. 6531-0058-008
- 1268 Flurnummer
- best. Bauung
- bestehende Hecke, im städtebaulichen Umfeld
- best. oder geplante 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.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Prudenpark 2, 90513 Zandorf, Tel. 09119773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911235 85-0 zu verständigen.

Auflagen: Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Aufteilen von altlasterverdächtigen 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.

Koordinatensystem:

- Lage-system: UTM32, ETRS89 / GR500 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
- Streckenzugang beachten
- Höhen-system: Höhe über Normalhöhen-Null (NN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet"

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet" in Wilhermsdorf vom 2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Baordnungsrecht

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Wilhermsdorf hat in seiner Sitzung vom 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", in der Fassung vom 2021 hat in dem Zeitraum vom 2021 bis 2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2021 durch ortsbüchliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", in der Fassung vom 2021 hat in dem Zeitraum vom 2021 bis 2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", in der Fassung vom 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2023 bis 2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", in der Fassung vom 2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2023 bis 2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Wilhermsdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 2023 den Bebauungsplan "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2023 als Satzung beschlossen.

Wilhermsdorf, den 2023
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

Wilhermsdorf, den 2023
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", wurde am 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei dem Markt Wilhermsdorf, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet", mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wilhermsdorf, den 2023
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WEST - Wohn- und Gewerbegebiet"



Markt Wilhermsdorf

Landkreis Fürth

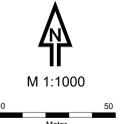


Lageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 11.02.2022
zuletzt geändert am: 20.10.2023

INGENIEURBÜRO CHRISTOPORI UND PARTNER
Vermessung + Planung + Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872-95 711 0 Fax 09872-95 711 65
info@christo.de

Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2020