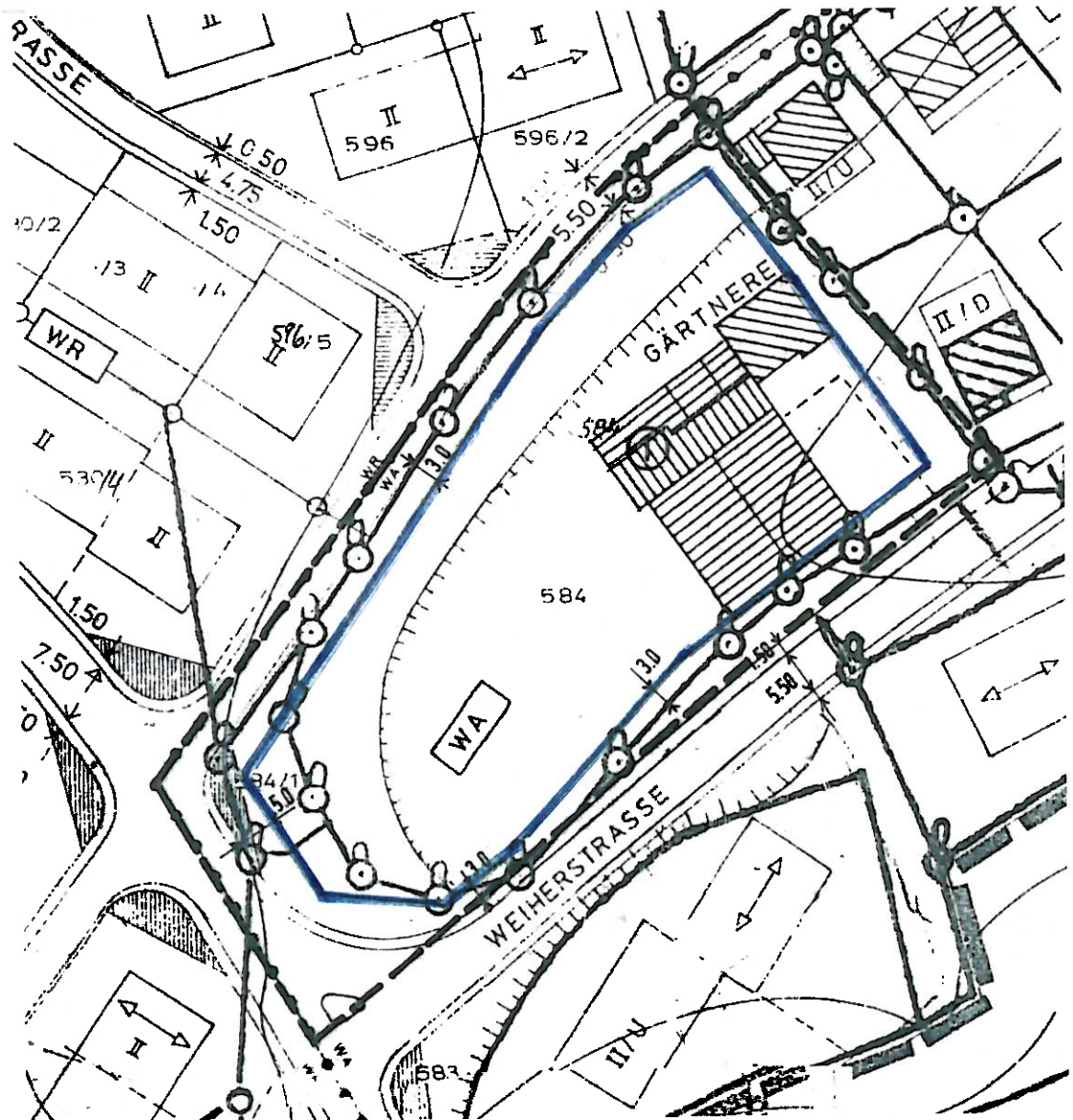


PLANBLATT

M = 1 : 1000

5



TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FLUR-NR. 584, 584/1 UND 583

1. Die vorgeschriebene, zwingend 2-geschossige Bauweise wird ersetzt durch eine Festlegung der max. zul. Traufhöhe im Bereich der Erschließungsstraßen:

Max. Traufhöhe zur Waldstraße hin : 5,50 m
" " " Weiherstr. " : 7,50 m
" " " Birkenstr. " : 5,50 m

Innerhalb der Grundstücke wird keine Traufhöhenbegrenzung festgelegt.

Max. werden 3 Vollgeschosse zugelassen.

2. Die erf. Abstandsflächen werden, unabhängig von der Gebäudelänge, allgemein mit $1/2 H$ festgelegt.

Für das mit Nr. 1 bezeichnete Gebäude (= best. Nebengebäude der Fa. Gessnitzer) wird im Einvernehmen mit der Gärtnerei Gessnitzer festgelegt, daß auf eine Abstandsfläche gem. Art. 6 der BayBO verzichtet wird.

BEGRÜNDUNG

Die Grundstücke mit der Flur-Nr. 584, 584/1 und die Teilfläche aus Flur-Nr. 583 liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Denzelberg" des Marktes Wilhermsdorf, dessen Festsetzungen - soweit nebenstehend nichts anderes festgelegt ist - weiterhin Gültigkeit haben.

Das Grundstück ist bebaut mit Gewächshäusern, Laden, Wohnhaus und Nebengebäude der Gärtnerei Gessnitzer.

Es ist geplant, einen Teil der vorhandenen Gewächshäuser (ca. 1500 m²) abzubauen und auszulagern. Die entstehende Freifläche soll, zusammen mit der bisher vorhandenen Freifläche, für Wohnbebauung im Sinne des vorhandenen Bebauungsplanes (WA) genutzt werden.

Der vorhandene Bebauungsplan nimmt im Bereich der geplanten Änderung hinsichtlich Baugrenzen und Festlegung der Vollgeschosse keine Rücksicht auf das bestehende Gelände. Insbesondere die vorhandene, 6-7 m hohe Böschung süd-östlich der Waldstraße bleibt unberücksichtigt.

Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene nordliche Baugrenze im Bereich der o. g. Grundstücke, mit einem Abstand von über 10 m zur Waldstraße, läßt eine Bebauung der bestehenden Böschung nicht zu, sondern schränkt die mögliche Bebauung unverhältnismäßig ein.

Um eine Bebauung der Böschung zu ermöglichen, werden in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die Baugrenzen neu festgelegt.

Eine Erweiterung der bebaubaren Fläche, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand, ist nicht nur für den Markt Wilhermsdorf, sondern auch im Hinblick auf eine flächensparende Bebauung, positiv zu bewerten.

Hinsichtlich der Entwässerungssituation ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Die bestehende und beibehaltende Festlegung der Grundflächenzahl gem. BauNVO (GFZ = 0,4) reduziert die mögliche Bebauungsfläche.

Eine geplante Wohnbebauung wird voraussichtlich wesentlich weniger bebaute Fläche aufweisen als die bisherige Bebauung mit Gewächshäusern, mit einer überbauten Fläche von ca. 1500 m².

Im vorhandenen Bebauungsplan ist eine zwingend 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Diese Festlegung führt bei einer Hangbebauung nicht selten zu Definitionsproblemen. Die Begrenzung der Bauhöhe erfolgt deshalb für diesen Bereich über eine Festlegung der zul. Traufhöhe in Bezug auf die vorhandenen Straßen. Siehe dazu die textlichen Festsetzungen.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 07.05.1993 die Änderung nach § 13 BauGB des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Denzelberg" beschlossen.

Dieser Beschluß wurde ortsüblich im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf Nr. 19/1993 vom 14.05.93 bekanntgemacht.

Markt Wilhermsdorf, den 07.09.1993

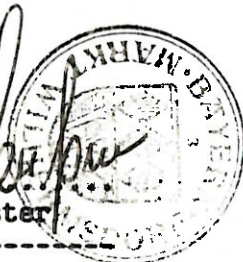
i.V.
2. Bürgermeister



Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben des Marktes Wilhermsdorf vom 25.05.1993.

Markt Wilhermsdorf, den 07.09.1993

i.V.
2. Bürgermeister



Der Änderungsentwurf i.d.F. vom 06.05.93 wurde am 07.05.93 vom Marktgemeinderat zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung analog § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.1993 bis einschl. 28.06.93. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.93 im gemeindlichen Mitteilungsblatt Nr. 19/93 bekanntgemacht.

Markt Wilhermsdorf, den 07.09.1993

i.V.
2. Bürgermeister

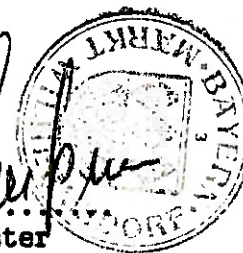


Der Marktgemeinderat hat über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 06.08.93 entschieden.

Der Marktgemeinderat hat am 06.08.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes "Denzelberg" i.d.F. vom 06.05.93 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Wilhermsdorf, den 07.09.1993

i.V.
2. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes ist dem Landratsamt Fürth mit Schreiben vom 07.09.93 gem. § 11 Abs. 1, zweiter Halbsatz, BauGB angezeigt worden.

Das Landratsamt Fürth hat mit Schreiben vom ^{12. Okt. 1993} erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Markt Wilhermsdorf, den ^{11. Nov. 1993}

.....
1. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes "Denzelberg" wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ab dem ^{2.2. Nov. 1993} öffentlich ausgelegt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung ist am ^{1.9. Nov. 1993} durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Marktes Wilhermsdorf Nr. ^{42/93} bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Denzelberg" ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Wilhermsdorf, den ^{19. Nov. 1993}

.....
1. Bürgermeister

