

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 "östl. Sauweiher" in Wilhermsdorf

Aufgrund des § 2, Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1986 (GVBl S. 214) beschließt der Marktgemeinderat Wilhermsdorf den Bebauungsplan "östl. Sauweiher" als

Satzung

§ 1

Für das Baugebiet "östl. Sauweiher" in Wilhermsdorf gilt die vom Dipl.-Ing. (FH) Georg Helmreich und Dipl.-Ing. Edgar Tautorat zusammen ausgearbeitete Planzeichnung vom Mai 1992, zuletzt überarbeitet am **28. Mai 1993**, 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 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt. Die in Ziffer 1 - 5 des § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7, Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 9,00 m zulässig sind.

§ 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

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 38° bis 48°. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer ist denen der Hauptgebäude anzugleichen. 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 Putzarten und Außenwandverkleidungen sowie Anstriche, die das Ortsbild stören, dürfen nicht verwendet werden.

§ 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 Zustimmungsverfahrens zu Baugenehmigungen sein Einvernehmen zu Terrassenanschüttungen und der Anlegung von Stützmauern vor.

§ 9

Grünordnung

öffentliche und private Grünflächen

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

Als private Grünflächen gelten die nicht überbauten Grundstücksflächen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

A) Erhaltungsgebot

Die vorhandenen Feldhecken, Feldgehölze, Gebüsch und Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten. Dies gilt auch für den dargestellten Teil der Obstbäume. Veränderungen dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden. Die zu erhaltenden Gehölze sind im Plan nach Ziffer 13.2 dargestellt.

B) Pflanzangebote

Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzungen ist auf der Grundlage der heimischen, standortgerechten (potenziellen natürlichen) Vegetation durchzuführen. Es sind die im Anhang beigefügten Artenauswahllisten zu verwenden. Die Verwendung von exotischen, buntlaubigen Nadelgehölzen ist nicht zugelassen.

Öffentliche Grünflächen (Ziffer 13.1)

Kinderspielplatz am Hohlweg, Hohlweg, Streuobstwiese:

- Kinderspielplatz

Erhaltung der Eichen sowie der Hecken (Schlehen etc.), Ergänzung durch Baum- und Strauchpflanzung nach den Artenauswahllisten. Auf die Beachtung der Giftpflanzenliste für Spielplätze wird hingewiesen.

- Hohlweg, Streuobstwiese

Der vorhandene Hohlweg ist in seiner jetzigen Form und Ausprägung einschließlich der Vegetation zu erhalten. Der vorhandene Weg darf nur in der derzeitigen Breite als Fußweg mit wassergebundener Decke ausgebaut werden. Die Anlage einer kleinen Entwässerungsmulde ist möglich. Die Steilhangwiese ist als Streuobstwiese mit traditionellen, fränkischen Hochstammsorten zu bepflanzen, die Wiese ist ein- bis zweischürig zu bewirtschaften.

- Anger

Die Grünfläche stellt einen grünen Treffpunkt für die Neubausiedlung dar. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und durch Laubbäume der Artenauswahllisten zu ergänzen.

- Straßenbegleitgrün

Bepflanzung des Straßenraumes mit Laubbaum-Hochstämmen entsprechend der Plandarstellung und der Artenauswahlliste. Die Baumscheiben sollen eine Mindestfläche von 5 m² nicht unterschreiten und mit Bodendeckern, auch Wildstauden, bepflanzt werden.

- Hecken zum Außenbereich hin

Entlang dem an der südlichen Grenze verlaufenden Erschließungsweg ist neben einer Entwässerungsmulde eine dreireihige Feldhecke mit 25 % Baumanteil zu pflanzen und zu unterhalten.

Entlang des Fußweges zum Kinderspielplatz ist die vorhandene Hecke entsprechend (ohne Baumanteil) zu ergänzen.

Artenauswahl, Pflanzgrößen und Raster nach den Auswahlliste im Anhang der Satzung.

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

Grünflächen im privaten Bereich/Hausgärten (Ziffer 13.2):

Auf den Privatgrundstücken ist im Bereich zwischen Garage, Wohnhaus und Straßenraum ein Laubbaum als Hausbaum entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

In Verbindung mit § 7 (1) ist zum öffentlichen Straßenraum hin eine niedere, einreihige Hecke zu pflanzen und zu unterhalten.

Empfehlungen:

Zur Einbindung des Neubaugebietes in das Landschaftsbild kommt es besonders auf eine landschaftsgerechte Bepflanzung und Gestaltung der Gärten und Freiräume an. Deshalb wird empfohlen, auf buntlaubige, exotische Nadel- und Laubgehölze zu verzichten und der heimischen Vegetation den Vorzug zu geben.

Die befestigten Flächen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

§ 10

Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Wasser aus Hausdränagen kann auch entweder

- a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden ober
- b) versickert werden, soweit die hierfür notwendige wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird und eine Versickerung überhaupt möglich ist.

Im Fall a) sind zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlags- und Dränagenwassers entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen anzulegen, die einen Überlauf zum Kanal des Abwasser-Zweckverbandes 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 hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Antrag.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Keller-geschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberes Zenntal durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

§ 11

Der dem Landratsamt Fürth angezeigte Bebaungsplan vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung am **06. Mai 1994** nach § 12 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: - Mai 1992
Dipl.Ing. (FH) Georg Helmreich

Zuletzt geändert: 28. Mai 1993

Ausgefertigt:
Wilhermsdorf, den 06. Mai 1994

Markt Wilhermsdorf


1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "östlich Sauweiher" . Markt Wilhermsdorf

ANHANG ZUR SATZUNG

ARTENAUSWAHLLISTEN ZU DEN PFLANZGEBOTEN ÖFFENTLICHES UND
PRIVATES GRÜN

Die Auswahllisten basieren auf der pot. natürlichen Vegetation
des Landschaftsraumes und sind teilweise durch heimisch
gewordene Gehölze ergänzt.

Pot. nat. Vegetation: Eichen-Hainbuchenwald / Nordbayernrasse

ÖFFENTLICHES GRÜN - PFLANZGEBOT BÄUME / HECKEN

Artenauswahlliste Ö1

Straßenbäume :	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Anger, Streuobst- wiese	Obstbäume, traditionelle fränkische Sorten	
	Kirsche	
	Apfel	
	Birne	
	Zwetsche	
Spielplatz	Weide	<i>Salix caprea</i>
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Auf die Giftpflanzenliste für Spielplätze wird hingewiesen	
Qualität	3 x verschult, mit Ballen. Stammumfang 14-18 cm	

Artenauswahlliste Ö2

Sträucher	Weiß- Rotdorn	<i>Crataegus monogy./oxy.</i>
	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Schneeball	<i>Viburnum lant./opulus</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>
	Wildrosen	<i>Rosa spec</i>
Baumanteil	Die oben genannten Arten	
Qualität	min. 2 x verschult, Größe 60-100 cm	

man.

 PRIVATES GRÜN - PFLANZGEBOTE IN DEN HAUSGÄRTEN

Artenauswahlliste P 1 Hausbäume

Standort Hausbaum in Bezug zu Eingang / Garage / Straße
 Standort Obstbaum im Gartenbereich

Bäume als Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen
 Stammumfang 16 - 18 cm

Bäume :	Spitzahorn	Acer platanoides
	Eiche	Quercus robur
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Winterlinde	Tilia cordata
	Kastanie	Aesculus hippocast.
	Nußbaum	Juglans regia
	Apfel	Fränk. Sorten
	Birne	" "
	Kirsche	" "
	Speierling	Sorbus domestica

 Artenauswahlliste P 2 Niedrige Hecken , einreihig

Standort Hecken zum öffentlichen Straßen und Wegen
 in Verbindung mit der Einfriedung, -
 zeitweiser Schnitt und Pflege erforderlich

Fingerstrauch	Potentilla frutic.
Flieder	Syringa vulgaris
Duftjasmin	Philadelphus coron.
Liguster	Ligustrum vulgaris
Brautspiere	Spiraea arguta
Holunder	Sambucus nigra
Heckenrosen	Rosa spec.
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum Schmidt

Aufgestellt Mai 1992

Dipl.-Ing. Edgar Tautorat
 Landschaftsarchitekt BDLA
 8501 Ammerndorf

B e g r ü n d u n g

nach § 3, Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan "östl. Sauweiher" in Wilhermsdorf

Markt Wilhermsdorf, Landkreis Fürth

1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

Ein erschlossenes Wohngebiet ist innerhalb des Marktes Wilhermsdorf nicht vorhanden und die Möglichkeit, den dringenden Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser in Wilhermsdorf zu decken, ist für die Bevölkerung nicht gegeben.

Der Markt Wilhermsdorf hat deshalb am 07. Februar 1992 beschlossen, den Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet "östl. Sauweiher" aufstellen zu lassen.

Für das Gebiet sind bereits Interessenten vorhanden, die den dringenden Bedarf an Wohnraum decken wollen. Die Hochbautätigkeit soll daher schnellstmöglich begonnen werden. Der Markt Wilhermsdorf ist deshalb gehalten, so rasch wie möglich die Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "östl. Sauweiher" ist in zwei Abschnitten möglich:

- Teilbereich am Sauweiher (Birkenstraße)
- Teilbereich an der Hubstraße

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

Das allgemeine Wohngebiet östl. Sauweiher ist in dem im Jahre 1983 rechtverbindlich gewordenen Flächennutzungsplan enthalten.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das allgemeine Wohngebiet östl. Sauweiher liegt im Süden von Wilhermsdorf. Im Nordosten wird das Baugebiet von der Hubstraße, in Nordwesten von der Weiherstraße, jeweils vorgelagert eine Bauzeile, im Westen von der Birkenstraße und im Süden von einem öffentlichen Feld- und Waldweg begrenzt. Die Süd- und Ostgrenzen bilden den künftigen Ortsrand. Auf die Einbindung in die Landschaft ist deshalb besonders Wert zu legen.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden zum Ort Wilhermsdorf teilweise stark geneigten Gelände. Im Osten schließt eine Steilböschung zur Hubstraße an. Eine natürliche Abgrenzung bildet die von Nord nach Südwest verlaufende Hangkante, die von natürlichen Hecken eingesäumt ist. Dadurch ergibt sich eine natürliche Trennung des Baugebietes. Grünflächen und ein Kinderspielplatz unterstreichen die Qualität des Wohngebietes.

5. Erschließung Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung ist in nordöstliche Richtung zur Hubstraße vorgesehen. Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an das vorhandene Ortsnetz.

Der nordöstliche im Steilbereich befindliche Teil des Baugebietes schließt mit drei Anschlüssen an die Hubstraße an. Der Hauptteil des nach Süden ausgerichteten Baugebietes schließt im Südwesten über die Birkenstraße an das örtliche Straßennetz an.

Das Prinzip der Verkehrsberuhigung wurde im gesamten Baugebiet vorgesehen. Für Fußgänger und Radfahrer wurden gesonderte Wegverbindungen, insbesondere zur Altbebauung, von Norden nach Süden eingeplant. Durch teilweise Pflasterung der Verkehrsflächen soll die Verkehrsberuhigung unterstrichen werden.

Einzelheiten regeln die Fachplanungen.

6. Bebauung

Im Baugebiet "östl. Sauweiher" sollen im wesentlichen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. In einigen Teilbereichen sind auch Reihenhäuser eingeplant.

Die Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet II + ID und am westlichen und südlichen Rand zum Tal I + ID nicht überschreiten.

7. Grünordnung

7.1 Landschaftliche Situation

Das Neubaugebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Wilhermsdorf im Übergangsbereich von der Zennalterrassen zur anschließenden Hochfläche.

Die nach Nord bis Nordost abfallenden Hänge mit einem Höhenunterschied von 10 bis 15 m werden als Wiesen mit teilweise Streuobst genutzt. Die Hochfläche wird beackert.

Im Südwesten des Gebietes ist eine Gärtnerei mit Glashausflächen angesiedelt, nach Süden setzt sich die offene Hochfläche als Ackerflur fort. Der gesamte nördliche Bereich ist mit Einfamilienhäusern bebaut und durch Straßen erschlossen.

7.2 Bauleitplanung

Städtebaulich kann das neue Baugebiet als Ortsrandabschluß betrachtet werden, es entwickelt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan regt eine weitergehende Bepflanzung des vorhandenen Hohlweges an und schlägt den Schutz der Einzelbäume und Hecken vor.

Der vorhandene Feldweg soll als Wander- und Radweg genutzt werden.

7.3 Landschaftsplanerische Ziele für das Neubaugebiet

Entsprechend der Forderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zur Einbindung von Baugebieten in das Landschaftsbild und zum Ausgleich der durch die Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind die nachfolgend genannten Zielsetzungen und Maßnahmen in die Bebauungsplanung einzubinden.

7.3.1 Erhaltung der orts- und landschaftstypischen Merkmale durch

- extensive Bebauung der Hangbereiche,
- zurückhaltende Höhenentwicklung auf der Hochfläche,
- Erhaltung der ortstypischen Streuobstwiesen in den Hanglagen,
- Erhaltung der Einzelbäume, teilweise mächtige Eichen, der Schleenhecken und des Gehölzes am Ortsrand,
- Erhaltung des Hohlweges als fußläufige Beziehung und damit Erhaltung der Lebensräume für Fauna und Flora und ihrer Verknüpfung mit dem Umfeld.

7.3.2 Grünordnerische Maßnahmen:

- Durchgrünung des Baugebietes mit Straßen- und Hausbäumen,
- Einbindung ins Landschaftsbild und Schaffung eines Ortsrandes durch Pflanzung von Hecken mit Baumannteil entlang des Südrandes,
- Schaffung von "grünen" Treffpunkten, wie ein Anger und ein Kinderspielplatz.

7.3.3 Ökologische Hinweise:

- Minimierung der Versiegelungsflächen durch Straßen und Gebäude,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Fläche durch Versickerung, Verdunstung,
- Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser (Entlastung der Kläranlage, Einsparung von Trinkwasser),

- Verwendung biologischer bzw. recyclingfähiger Baustoffe,
- naturnahe Gartengestaltung und -bepflanzung als Sekundärstandorte.

7.3.4 Verkehrsberuhigung durch schmale Erschließungsstraßen mit Versätzen in der Verkehrsführung und bepflanzt mit Straßenbäumen, sparsame, extensive Erschließung und Bebauung in den Steilhanglagen unter Verzicht auf große Wendeanlagen.

7.4 Zusammenfassung

Unter Einhaltung und Umsetzung der oben genannten Zielsetzungen kann ein Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht werden.

8. Größe des auszuweisenden Gebietes "östl. Sauweiher"

Gesamtfläche	7,50 ha	-	100,00 %
öffentliche Grünfläche, Spielplätze	ca. 0,20 ha	-	2,67 %
Verkehrsfläche mit Rad- und Fußwegen	ca. 1,00 ha	-	13,33 %
Nettobaupfläche	ca. 6,30 ha	-	84,00 %

9. Überschlägige Kosten im Baugebiet

ohne Grunderwerb

a) Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	DM 1.600.000,--
b) Abwasserbeseitigung	DM 700.000,--
c) Wasserversorgung	DM 400.000,--
d) öffentliche Grünflächen und Pflanzungen	DM 100.000,--
e) Kinderspielplatz	DM 100.000,--
Gesamtkosten	DM 2.900.000,-- =====

10. Vollzug der Planung und Bebauung

Zur Bebauung der künftigen Parzellen ist die Durchführung der Erchließung Voraussetzung. Für die Bodenordnung wird ein Umlegungsverfahren vorgeschlagen.

Aufgestellt: Roßtal, 12. Mai 1992 He/lc



Georg Heimreich
Diplomingenieur (FH)

Punkt 7 aufgestellt:

Dipl.Ing. Tautorat, Landschaftsarchitekt
Mai 1992