



Der

## Markt Wilhermsdorf

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 24.07.2020 (GVBl. S. 359)

die

### 1. Änderung des Bebauungsplans Süd – Teilbereich B“

als

## Satzung

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

### 1. Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil 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: 538/41, Gemarkung Wilhermsdorf.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Der mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, soweit sich nicht aufgrund der in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

### 4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Für die Dacheindeckungen sind ziegelrote bis rotbraune, anthrazit, grau oder schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Bei Flachdächern mit Dachneigungen  $<10^\circ$  sind auch Eindeckungen mit Flachdachabdichtungen (EPDM-Abdichtungen, Bitumenbahnabdichtungen u.ä.) sowie Dachbegrünungen und Kiesschüttungen zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden.
- 4.2 Hochreflektierende und / oder hochglänzende Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.
- 4.3 Die Eindeckung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind bei geneigten Dächern mit mehr als  $10^\circ$  Dachneigung flächenbündig oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von max.  $10^\circ$  sind aufgeständerte Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,25 m begrenzt.
- 4.4 Fassaden aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
- 4.5 Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.



4.6 Die Bauwerke in der 1. Bauzeile, parallel der FÜ 18, müssen ihre Planunterlagen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg vorlegen und eine Bescheinigung über die Abstimmung vorlegen.

## 5. Garagen und Stellplätze

5.1 Im Wohngebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

5.2 Öffentliche Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5.3 Im gesamten Geltungsbereich wird als Oberkante des Geländes für Grenzgaragen nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO das Straßenniveau in der Mitte des Grundstückes festgelegt.

5.4 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m erforderlich. Der erforderliche Stauraum wird nicht als Stellplatz anerkannt.

5.5 Im Übrigen gilt die „Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung“ des Marktes in der jeweils aktuellen Fassung.

## 6. Versorgung und Erschließung

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GLD 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Zugänge und Zufahrten vom Grundstück zur FÜ 18 sind nicht zulässig.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind gem. der „Einfriedungssatzung“ des Marktes Wilhermsdorf in der jeweils aktuellen Fassung zulässig.

## 8. Grünordnung für öffentliche und private Grünflächen

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Bepflanzung ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie beim Absterben von Pflanzen mit entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.2 Je 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mind. 1 [ein] einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von 8-12 m<sup>2</sup> von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.

8.3 Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten 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, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

8.4 Veränderungen der Geländemodellierung im Planungsgebiet haben sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1:1,5 abzufangen, Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 60 cm, gemessen vom Niveau des Nachbargrundstücks, zulässig.

8.5 Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollen aus Gründen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes vorrangig die Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste verwendet werden. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Pflanzzahl oder Pflanzfläche ist als Minimum bindend. Die Begrünungsmaßnahmen sind ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

8.6 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Grünflächen dargestellten Teilflächen des Lärmschutzwalls im Westen sowie der Grabenstrukturen im Süden und Osten sind als extensiv bewirtschaftete Grünflächen herzustellen.

8.7 Pflanzliste:

### Bäume:

H, 3xv, mB, 18-20 cm (als Straßenbaum)

### Solitärgehölze, mittel- und kleinkronige Bäume:

Hei. 2xv, oB, 150-200 (in Hecken)



Hei. 2xv, oB, 200-250 (in Hecken)	autochtone Pflanzen
autochtone Pflanzen	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Hasel)
Fraxinus excelsior (Esche)	Crataegus i.A. (Weißdorn)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Tilia cordata (Winter-Linde)	<b>Sträucher (Wuchs über 2 m Höhe):</b>
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Str. 2xv, oB/mB 60-100 (in Hecken), autochtone Pflanzen
	Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
	Cornus mas (Kornelkirsche)
	Cornus sanguinea (Hartriegel)
	Ligustrum vulgare (Liguster)
	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
	Prunus spinosa (Schlehe)
	Rosa i.A. (Wildrosen)

## 9. Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 125.1. „Süd – Teilbereich B“ – 1. Änderung in der Fassung vom 18.06.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

## 10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 125.1. „Süd – Teilbereich B“ – 1. Änderung in der Fassung vom 18.06.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten ausschließlich die hier aufgeführten Festsetzungen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan „Süd – Teilbereich B“ verlieren für dieses Grundstück ihre Gültigkeit.

Aufgestellt: Wilhermsdorf, den 13.11.2021, zuletzt geändert: 26.02.2021, 18.06.2021

Erstellt: Claudia Meurer, Bauamt Wilhermsdorf

Wilhermsdorf, den .....

-----  
Markt Wilhermsdorf  
Uwe Emmert  
Erster Bürgermeister