

Recht

NORDEN



M 1:1000

11

Die  
Beda

Wend

MARKT

12

Diese  
vom

WENDELSTEIN

Wend

13

Die  
sein

BERBERUNGSPLANE

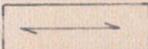
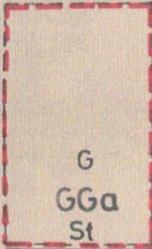
Wen

NR. 10A

Pla

Ret

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

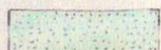
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
	Baugrenze
	Baulinie
	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FD	Flachdach
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	Firstrichtung (zwingend)
	Freihaltefläche für Hochspannungsleitung
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 No 3 BBauG)
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Fläche für Stellplätze oder Garagen und somit verbundene sonstige Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 No 1e und No 12 BBauG)
G	Garage
GGa	Gemeinschaftsgaragen
St	Stellplätze
	Öffentliche Parkflächen

3.0 6.0 3.0

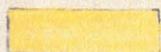
Maße



Sichtflächen



Grünflächen



Fläche für Versorgungsanlagen

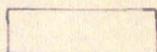


Umformer (Trafo-) Station

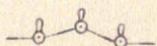
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



Bestehende Bebauung



Vorgeschlagene Bebauung



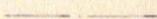
Bestehende Flurstücksgrenzen

710

Flurstücksnummer



Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen



Straßenachse

R=12

Vorgeschlagene Krümmungsradien

3.0 6.0 3.0

Maße

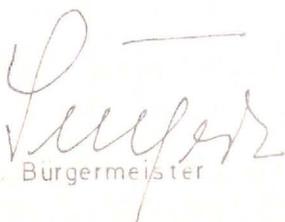
G

Vorgeschlagener Standort für die Garage

1

Die Marktgemeinde Wendelstein hat am 29.6.1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes und diesen am 14.12.1967 als Entwurf beschlossen.

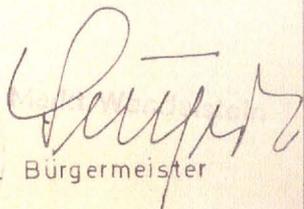
Wendelstein den 14.12.1967  
Siegel

  
1. Bürgermeister

2

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 27.12.67 bis 27.1.68 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt gemacht worden.

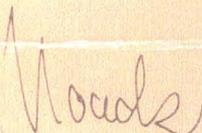
Wendelstein den 28.1.1968  
Siegel

  
1. Bürgermeister

3

Die Anregungen und Bedenken wurden gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 8.2.1968 eingearbeitet.

Roth den 8.2.1968

  
LANDRATSAMT SCHWABACH  
KREISPLANUNGSSTELLE

4

Die Marktgemeinde Wendelstein hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wendelstein den 8.2.1968.....

Siegel

1. Bürgermeister

5

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 27.5.1969 II/7-2605 d 219..... genehmigt worden.

Wendelstein den 27.5.1969.....

Siegel

1. Bürgermeister

6

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 5-12.8.1969.....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wendelstein den 14.8.1969.....

Siegel

1. Bürgermeister

7

Als Planunterlage wurde die Katasterkarte des staatlichen Vermessungsamtes verwendet.

Roth den 14.12.1967.....

LANDRATSAMT SCHWABACH  
KREISPLANUNGSSTELLE

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

NR. 10 A

ACHTUNG:  
s. unbedingte  
Änderungssatzung

Der Markt Wendelstein (Landkreis Schwabach) erläßt gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 8. 2. 1968 aufgrund von

§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960

Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom  
1. 8. 1962

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
(GO) vom 25. 1. 1952

folgende mit EntschlieÙung der Regierung von Mittelfranken vom  
27. 5. 1969 Nr. 95 D 17-2654 279 genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet zu beiden Seiten der Späbersloher Straße zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Bebauungsplan Nr. 8 wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und dem von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Schwabach am 14. 12. 1967 ausgearbeiteten Planblatt Nr. 10 A.

§ 3

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den Grundstücksgrößen im

Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:

- a) Innerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich des Grundstückes Parzellen-Nr. 812 a ist ein Gebäude bzw. eine Hausgruppe mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- b) Kleingaragen und damit verbundene sonstige Nebengebäude sind auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig.

4. Garagen:

Abweichend von den zwingend festgesetzten Geschößzahlen können innerhalb der überbaubaren Flächen erdgeschossige Garagen als Nebengebäude außerhalb der hierfür vorgesehenen Garagenflächen zugelassen werden.

5. Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig mit Ausnahme solcher, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden.

6. Anpflanzungen:

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze der Zu- und Abfahrten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

7. Äußere Gestaltung:

7.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Geschößzahl "II" wird eine Dachneigung von 35 - 38 Grad für die Hauptgebäude festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Fläche des Grundstückes Plan-Nr. 812 a beträgt die Dachneigung höchstens 30 Grad. Für Nebengebäude beträgt die Dachneigung 0 - 10 Grad.

7.2 Für die Hauptgebäude werden Satteldächer und für Nebengebäude Flach- oder Pultdächer festgesetzt.

7.3 Kniestöcke und Dachgauben sind nicht zugelassen.

8. Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen und Einfriedungen und die Sicht behindernde Anpflanzungen von mehr als 1 m Höhe über der Fahrbahn nicht errichtet werden.

§ 4

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Wendelstein, 8. 2. 1968

  
(Seufert)  
1. Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 A der Marktgemeinde Wendelstein,  
Landkreis Schwabach

Mit dem Bebauungsplan 10 A wird das Gebiet zu beiden Seiten der Sperbersloher Straße zwischen dem Bebauungsplan 7 und der bestehenden Bebauung östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 erfaßt. Das Gelände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung ist identisch mit dem in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan der Ortsplanungsstelle - Kreisplanungsstelle.

Das Gebiet ist in etwa eben. Es umfaßt eine Bruttofläche von ca. 53.153 qm

Hievon werden benötigt:

für Straßen	ca. 10.295 qm
für Parkplätze, Gemeinschafts- garagen und Gemeinschaftsstellplätze	ca. 2.191 qm
für Fußwege und Grünflächen	ca. 1.155 qm
für öffentliche Einrichtungen (Umformerstation)	ca. 156 qm
insgesamt	ca. 13.797 qm

Es ergibt sich hieraus eine Nettobaufläche von ca. 39.350 qm

Die Wasserversorgungsmöglichkeit für das Gebiet ist gegeben. Der Hauptstrang ist in der Sperbersloher Straße (zur Versorgung des Baugebietes Nr. 7 und der Firma Nürnberger Baugesellschaft) bereits verlegt.

Der Abwasserkanal (Rohrdurchmesser 70 cm bzw. 60 cm) ist in der Sperbersloher Straße (zur Versorgung des Baugebietes Nr. 7) bereits verlegt. Die Möglichkeit zur Abwasserbeseitigung ist somit gegeben.

Die Stromversorgung liegt in den Händen der Gemeinde. Die Versorgungsleitungen werden verkabelt. Für die Umformerstation ist eine Fläche von ca. 156 qm ausgewiesen.

Eine Gasversorgung ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten:

Da gleichlaufend mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Straßenprojekt, das Projekt zur Wasserversorgung, das Kanalprojekt und das Projekt zur Stromversorgung erstellt wird, ermitteln sich die genauen Erschließungskosten aus den Kostenanschlägen.

Straßenbau

ca. 10.300 qm Straße à 40 DM/qm	ca. 412.000,-- DM
ca. 680 qm Fußwegbau à 20 DM/qm	ca. 13.600,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 15.000,-- DM
Summe A =	ca. 440.600,-- DM

Wasserversorgung

1.050 lfdm Wasserleitung à 100 DM/lfdm	ca. 105.000,-- DM
--	-------------------

Abwasserbeseitigung

1.050 lfdm Kanal à 300 DM/lfdm	ca. 315.000,-- DM
--------------------------------	-------------------

Stromversorgung

Trafostation	ca. 50.000,-- DM
1.120 lfdm Kabel à 75 DM/lfdm	ca. 84.000,-- DM

Summe B =	ca. 554.000,-- DM
Summe A + B =	ca. 994.600,-- DM

Es errechnet sich ein Erschließungskostenanteil von ca. 25 DM/qm Nettobauland. Der Erschließungsanteil wird gemäß Satzung der Marktgemeinde Wendelstein mit 90 % auf die Anleger umgelegt.

Bodenerdennende Maßnahmen:

Die Flächen zu beiden Seiten der Sperbersloher Straße werden nach Abzug der Straßen- und Wegeflächen neu verteilt. Die Straßenflächen werden proportional der Bauflächen umgelegt.

Aufgestellt:

Für den Planungsentwurf:

Roth, 14. Dezember 1967

LANDRATSAMT SCHWABACH  
-Kreisplanungsstelle-

(Hipl.-Ing. Neack)

Leiter der Kreisplanungsstelle

Für die Gemeinde:

Wendelstein,

14. Dezember 1967

1. Bürgermeister

## SATZUNG

zur Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 10 A  
des Marktes Wendelstein, Landkreis Roth

---

Der Markt Wendelstein (Landkreis Roth) erlöst gemäß Gemeinde-  
ratsbeschlüsse vom 4. 2. 1971, 1. 4. 1971, 2. 9. 1971, 21. 10. 1971,  
11. 11. 1971, 8. 6. 1972 und vom 22. 3. 1973 aufgrund von

§ 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960  
Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 21. 8. 1969  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 12. 1970

folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Roth vom .....  
Nr. ...., genehmigte

## SATZUNG

zur Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 10 A

### § 1

Der Markt Wendelstein ändert den mit Entschließung der Regie-  
rung von Mittelfranken vom 27. 5. 1969, Nr. II/7 - 2605 d 219,  
genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplan.

### § 2

Der § 2 wird wie folgt geändert:

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und dem von der  
Kreisplanungsstelle des Landkreises Roth ausgearbeiteten Plan-  
blatt Nr. 10 A vom 23. 2. 1972/11. 6. 1974.

§ 3

Bei § 3, Nr. 7 Äußere Gestaltung, 7.1, wird folgender Satz angefügt:

Innerhalb der überbaubaren Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 811/17 und 304/Teilfläche wird eine Dachneigung von 0 - 5 Grad (Flachdach) festgelegt.

§ 4

Der § 3, Nr. 7 Äußere Gestaltung, 7.2, wird folgendermaßen geändert:

Für die Hauptgebäude werden Satteldächer und für die Nebengebäude Flach- oder Pultdächer festgesetzt, soweit unter 7.1 nichts anderes festgelegt ist.

§ 5

Bei § 3, Nr. 7 Äußere Gestaltung, 7.3, wird wie folgt geändert: Kniestücke sind bis maximal 50 cm Höhe zugelassen.

Dachgauben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einwandfrei gestaltet sind und in einer architektonisch ausgewogenen Proportion zum Bauwerk stehen.

§ 6

Der § 3, Nr. 8 Sichtdreiecke, gilt nun wie folgt:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet und keine Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Haufen, Stapel und sonstiges angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 7

Die Satzung zur Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 10 A wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Markt Wendelstein:

Wendelstein, 6. Juni 1975



*[Handwritten signature]*

.....

1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A  
des Marktes Wendelstein, Landkreis Roth.

---

Der Marktgemeinderat Wendelstein hat am 21.10.1971 die Änderung des rechtsverbindlichen, mit EntschlieÙung der Regierung von Mittelfranken vom 27. 5.1969, Nr. II/7 - 2605-d 219, genehmigten Bebauungsplanes beschlossen.

Im Zuge von Baugesuchanträgen sowie im Hinblick auf die ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten bei der Weiterentwicklung der Ortsplanung sah sich der Marktgemeinderat veranlaßt, nachfolgend aufgeführte Änderungen am Bebauungsplan Nr. 10 A zu beschließen, für die unter Zugrundelegung des Bundesbaugesetzes die notwendige Rechtsklarheit erzielt werden soll:

1. Mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 4. 2.1971 soll die Bebauungsplansatzung dahingehend geändert werden, daß Knie-  
stücke bis maximal 50 cm zugelassen sind.
2. Der Marktgemeinderat beschließt am 1. 4.1971 den Bebauungsplan Nr. 10 A so zu ändern, daß auf dem Grundstück Fl.Nr. 1117 von einem Antragsteller drei Einzelgebäude nach einer eingereichten Skizze gebaut werden können. Der Bebauungsplan wird nach dem Deckblatt der Kreisplanungsstelle und einem dazugehörigen Erläuterungsschreiben vom 29. 4.1971 geändert.
3. Vom Marktgemeinderat wird die geringfügige Erweiterung der Caragenbaulinie im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1114/5 genehmigt (Günther Rudolf).

4. Eine Änderung der Satzung für das Grundstück Fl.Nr. 811/17 (Lukas Oskar) soll dahingehend erfolgen, daß auf diesem Grundstück ein Gebäude (E + III) mit Flachdach errichtet werden kann. Außerdem werden die Baugrenzen verändert.
5. Vom Marktgemeinderat wurde am 8. 6.1972 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 A auszudehnen und zwar:
  - a) Grundstück Eckstein/Wieland, Teilfläche aus Fl.Nr. 304 einschließlich der erforderlichen Straßen in der vollen Breite
  - b) Grundstück Gerner, Teilfläche aus Fl.Nr. 810 östlich des Südringes sowie westlich des Südringes eine Teilfläche aus Fl.Nr. 301
6. Ebenfalls am 8. 6.1972 wurde festgelegt, daß eine Satzungsänderung vorgenommen werden soll, die beinhaltet, daß Dachgauben unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden sollen.
7. In Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereiches westlich des Südringes im Bereich des Grundstückes Edelbauer, Fl.Nr. 301 - 301/4, wurde die Bebauung einschließlich der Baugrenzen verändert.
8. Berücksichtigung finden soll die Änderung im Bereich des Grundstückes Meier Holmuth, Ecke Südring/Joseph-Haydnstraße. Hier soll westlich einer Doppelgarage eine dritte Garage angefügt werden.

Die im Punkt 5 genannte Erweiterung umfaßt  
eine Bruttofläche von ca. 8.000 qm.

Hiervon werden benötigt

für Straßen	1.630 qm
für Parkplätze	140 qm
für Fußwege	<u>680 qm</u>
insgesamt	2.450 qm

Es ergibt sich hieraus  
eine Nettobaufläche von ca. 5.550 qm.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes errechnet  
sich unter Zugrundelegung der Flächen aus der Begründung vom  
14.12.1967

eine Bruttofläche von 53.153 qm + 8.000 qm = 61.153 qm.

Davon werden benötigt

für Straßen 10.295 qm + 1.630 qm = 11.925 qm

für Parkplätze, Ge-

meinschaftsgaragen

und Gemeinschafts-

stellplätze 2.191 qm + 140 qm = 2.331 qm

für Fußwege und

Grünflächen 1.155 qm + 680 qm = 1.835 qm

für öffentliche Ein-

richtungen

(Umformerstation) 156 qm = 156 qm

insgesamt ca. 16.247 qm

Es ergibt sich hieraus  
eine Nettobaufläche von ca. 44.900 qm.

Der Erschließungsanteil wird gemäß Satzung des Marktes Wendol-  
stein mit 90 % auf die Anlieger umgelegt.

Die Wasserversorgungsmöglichkeit sowie die Abwasserbeseitigung für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 A sind sichergestellt. Die Stromversorgung, die von der Gemeinde durchgeführt wird, kann gleichfalls gewährleistet werden.

**Schall- und Lärmschutz:**

Außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich der Wolfgang-Borchert-Straße schließt nach dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ein teilweise bebautes Gelände als Gewerbegebiet an. Dieser Bereich soll im Bebauungsplan Nr. 4 aufgeplant und geordnet werden.

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen für das im Bebauungsplan Nr. 10 A ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA) gegen Schall- und Lärmeinwirkungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet werden nach den Festlegungen der Gemeinde im Bebauungsplan Nr. 4 berücksichtigt, entsprechend der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -.

**Aufgestellt:**

Für die Planerstellung:  
Roth, 6. Juni 1975  
Landratsamt Roth  
- Kreisplanungsstelle -  
Nr. I/4 - H1/WH

Noack

(Dipl.-Ing. Noack)  
Leiter der Kreisplanungsstelle

Für den Markt Wendelstein:  
Wendelstein, 6. Juni 1975



.....  
1. Bürgermeister