

Bebauungsplan W 25 für das Gebiet

GIBITZEN

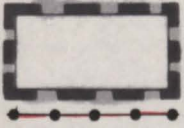
in Wendelstein

MARKT WENDELSTEIN

Landkreis Roth

FESTSETZUNGEN:

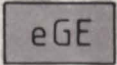
M = 1:1000



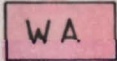
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

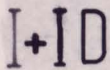


eingeschränktes Gewerbegebiet



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse

ID Dachgeschoß (Vollgeschoß)



Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

TH

Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

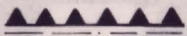
Baugrenze

Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



3a Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen (s. dazu
§ 2 der Satzung)

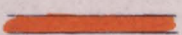


4. Verkehrsflächen öffentlich

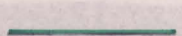
Straßenverkehrsfläche, Weg



Gehweg



Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen



5. Zufahrten

Zufahrtsverbot

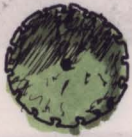
Zufahrt



Ga
St

6. Stellflächen

Einzel- oder Doppelgaragen
Stellplätze

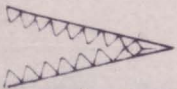
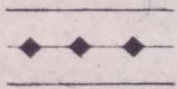


7. Pflanzgebote

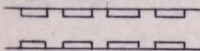
zu pflanzende Bäume

8. Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Baubeschränkungszone (nicht identisch mit Ausübungsbereich
der in Abt II des Grundbuches eingetragenen Dienstbarkeiten.
„Starkstromleitungsrechte“ s. hierzu Stellungnahme BAG v. (31.03.88)



Sichtdreiecke



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen unterirdisch

9. Sonstige Hinweise

Vorschlag für Grundstücksteilung

1045

Flur - Nummer

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund flächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

1. Der Markt Wendelstein hat am 30.04.1987 die Aufstellung des Bebauungsplans W 25 "Gibitzen" beschlossen. Der Markt Wendelstein hat den Aufstellungsbeschuß vom 19.02.1988 bis 11.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht.



Wendelstein,

den 12.04.1988

[Signature]
2. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Darlegung und Anhörung vom 29.02.1988 bis 08.04.1988 durchgeführt.



Wendelstein,

den 11.04.1988

[Signature]
2. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats (5.9.1988-7.10.1988 ...) im Neuen Rathaus Wendelstein öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln des Marktes Wendelstein bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegefrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.



Wendelstein,

den 10.10.1988

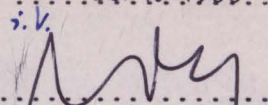
[Signature]
2. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat Wendelstein hat mit Beschluß vom 27.10.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.



Wendelstein,

den 28.10.1988

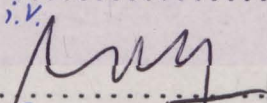
i.v.

.....
2. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 09.03.1989 dem Landratsamt Roth angezeigt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am *10.05.1989* gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung im Neuen Rathaus des Marktes Wendelstein während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der rechtsverbindlich geworden.



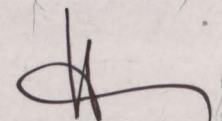
Wendelstein,

den *10.05.1989*

i.v.

.....
2. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Georg Helmreich
Hochstr. 14, 8501 Roßtal
Tel. 09127/80 34

Roßtal, den 25. Juni 1987


Georg Helmreich
Diplomingenieur (FH)

S a t z u n g

=====

über den Bebauungsplan W 25 "Gibitzen" in Wendelstein

Markt Wendelstein - Landkreis Roth

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) in der jeweils geltenden Fassung die dem Landratsamt Roth angezeigte Bebauungsplansatzung.

§ 1 - Geltungsbereich

Für das allgemeine Wohngebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet W 25 "Gibitzen" in Wendelstein gilt die vom Ing.-Büro Helmreich, Roßtal erstellte Planzeichnung vom 25.06.1987, zuletzt geändert am 05.05.1988, die zusammen mit diesem Satzungstext, den Bebauungsplan bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Festsetzungen gelten:

Die im Planblatt bezeichnete Lärmschutzmaßnahme beinhaltet die Festsetzung von

- a) Lärmschutzfenstern zu Schlafräumen (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) an der Gebäudeostseite in der Form, daß - auch für die Zusatzeinrichtungen (Rollokästen etc.) - die Lärmschutzklasse 2 zugrundegelegt wird.
- b) Dachschrägen an der Gebäudeostseite in der Form, daß ein bewertetes Schalldämmmaß (R'_{w}) von mind. 40 dB(A) erreicht wird (DIN 4109).

Außerdem wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind dort Nutzungen nach § 8 BauNVO mit der Einschränkung zulässig, daß nachfolgende Schalleistungen/m² nicht überschritten werden dürfen.

7 - 19 h	65 dB(A)
19 - 22 h	54 dB(A)
22 - 7 h	45 dB(A)

Bauliche Anlagen im eGE sollen so situiert und gestaltet werden, daß durch den Betriebsablauf bedingte Lärmemissionen nicht zu einer unzumutbaren Belästigung des WA führen.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

1. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung nicht ergibt.
2. Die Zahl I und I D der Vollgeschosse ist dahingehend eingeschränkt, daß das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.

§ 4 - Bauweise

Im Baugebiet gilt für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden.

§ 5 - Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze im Verhältnis 1 (Wohneinheit) : 1,5 (Stellflächen) nachzuweisen.
2. Garagen und damit verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzen Wände an eine öffentliche Verkehrsfläche an, ist die bauliche Anlage um 20 cm im Mittel von dieser Grundstücksgrenze zurückzusetzen und die Wand durch Kletter- oder Schlingpflanzen (z.B. Efeu, Rankgewächse) einzugrünen.

§ 6 - Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

I. Allgemeines Wohngebiet

1. Das Dach der Hauptgebäude ist als Satteldach mit 35° - 48° Neigung auszubilden. Die Nebengebäude sind in das Hauptgebäude zu integrieren (z.B. abgeschleppte Dachfläche) oder in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
2. Die Fußbodenoberkante des EG von Hauptgebäuden darf max. 0,50 m über der Straßenhöhe liegen.
3. Kniestöcke sind zulässig, bis max. 50 cm.
4. Die Haupt- und Nebengebäude sind mit naturroten Dachsteinen einzudecken.

5. Dachgauben sind zulässig. Pro Dachfläche sind höchstens zwei Dachgauben mit einer maximalen Breite von je 2,50 m gestattet.
6. Sämtliche Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zur Straßenseite sind nur Holzzäune oder Hecken zugelassen; bei Verwendung anderer Materialien ist die Einfriedung in geeigneter Weise vorzupflanzen.

II. Eingeschränktes Gewerbegebiet

1. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 2,00 m. Die straßenmäßige Einfriedung ist in geeigneter Weise vorzupflanzen.

§ 7 - Gestaltung der Freifläche im eGE

Die privaten Freiflächen, die nicht befestigt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzplan beizufügen.

- Intensive gärtnerische Maßnahmen sind vor allem in den der Straßen angrenzenden Freiflächen (Vorgarten) und entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken notwendig. Zusätzlich zu den Eingrünungsmaßnahmen ist je 300 m² Freifläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen.
- Parkplätze sind einzugrünen. Je 10 Stellplätze 1 Großbaum und 8 m² Pflanzfläche.
- Lagerplätze sind 2- bis 3-reihig abzupflanzen.
- Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

§ 8 - Inkrafttreten

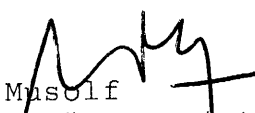
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten entgegenstehende Bestimmungen außer Kraft.

Aufgestellt: 25. Juni 1987

Zuletzt geändert: 18. Juni 1988/ Auflage des Landratsamtes Roth
eingearbeitet am 10. April 1989

Ausgefertigt am: 02. 05. 1989

Markt Wendelstein
i. V.


M. Sölf
2. Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

=====

nach § 9, Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan W 25 "Gibitzen" in
Wendelstein

Markt Wendelstein - Landkreis Roth

1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

Zwischen Max-Reger-Weg im Westen, Mozartstraße im Süden, Sperbersloher Straße im Norden und der Straße "In der Gibitzen" im Osten liegt ein teilweise mit Wohnbebauung vorhandenes Gebiet. Der Markt Wendelstein hat den größten Teil der Flächen erworben.

Um regulierend auf die Baulandbeschaffung einwirken zu können, will der Markt Wendelstein die restlichen Flächen veräußern und bebauen lassen.

Um die Erschließung nicht einseitig durchführen zu lassen, ist für das Gebiet östlich der Straße "In der Gibitzen" ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

Das zur Ausweisung vorgesehene Gebiet westlich des verlängerten Kohlschlags ist im Bebauungsplan 8 und im Entwurf des Bebauungsplans 14 als allgemeines Wohngebiet enthalten. Östlich der Straße "In der Gibitzen" ist Gewerbegebiet vorgesehen.

Um einen, den jetzigen Erfordernissen angepaßten tragbaren Übergang von allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baugebieten 8 und 14 zum Gewerbegebiet zu erreichen, soll westlich des verlängerten Kohlschlags allgemeines Wohngebiet (WA) und östlich des verlängerten Kohlschlags eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 8 sind entsprechend zu ändern.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Wendelstein liegt innerhalb der mittelfränkischen Industrieregion 7, südöstlich des Verdichtungsraums der Städteachse Erlangen - Fürth - Nürnberg - Schwabach.

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist durch die zwischen Röthenbach St. Wolfgang und Wendelstein verlegte St 2225 und über die neugebaute GVStr. "St 2225 zur Sperbersloher Straße" vollauf sichergestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Wendelstein.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet im flachen Gelände. Offene wasserführende Gräben aus der östlichen Flur sind vorerst direkt dem Graben an der Sperbersloher Straße zuzuleiten. Einzelheiten regeln die Fachplanungen.

5. Forderungen für die Planung aus dem westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet

Die Belange des allgemeinen Wohngebietes sind bei dem anschließenden Gebieten 8 und 14 zu berücksichtigen.

Folgende Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten:

	tagsüber	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	50 dB(A)	45 dB(A)
eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe)	7 - 19 h 65 dB(A)	22 - 7 h 45 dB(A)
	19 - 22 h 54 dB(A)	

6. Erschließung, Verkehr

Das Gebiet wird nach Norden an den Kohlschlag und die Sperbersloher Straße und im Süden an die Mozartstraße angeschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die markteigenen Werke sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über den Sammler in der Sperbersloher Straße und Mozartstraße.

8. Bebauung

Im Baugebiet W 25 soll nur Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen werden, um eine unnötige Verdichtung zu vermeiden.

Die Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet III nicht übersteigen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll aus topographischen Gründen eine Traufhöhe von 9,00 m nicht überschritten werden. Die Grundstücksgrößen sollen variabel bleiben.

9. Grünflächen

Im allgemeinen Wohngebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet werden im Privatbereich Grünflächen geschaffen.

Zwischen Straßenbereich und Rad- und Gehweg wird ein Straßenbegleitgrün angelegt.

10. Größe des auszuweisenden Gebiets

Bruttofläche	2,75 ha	100 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	0,51 ha	19 %
Nettobauflächen		
Mischgebiet	0,97 ha	35 %
eing. Gewerbegebiet	1,27 ha	46 %

11. Überschlägige Kosten

ohne Grunderwerb

a) Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	DM 600.000,--
b) Abwasserbeseitigung	DM 200.000,--
c) Wasserversorgung	DM 70.000,--
d) Sonstiges	DM 10.000,--
Gesamtkosten	DM 880.000,-- =====

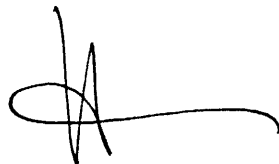
12. Vollzug der Planung und Bebauung

Zur Bebauung der künftigen Parzellen wird die Durchführung der Erschließung notwendig.

Die Erschließungsmaßnahmen werden vom Markt Wendelstein selbst durchgeführt.

Aufgestellt, 25. Juni 1987

zuletzt geändert am ~~05. Mai 1988/10. April 1989~~ 18. August 1988



Georg Helmreich
Diplomingenieur (FH)