

Bebauungsplan W 4.2 für das Gewerbegebiet

KOHLSCHLAG

in Wendelstein

MARKT WENDELSTEIN

Landkreis Roth

FESTSETZUNGEN :



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

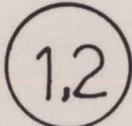


eingeschränktes Gewerbegebiet



2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)



Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

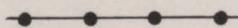
TH 12.00 M

Traufhöhe (Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

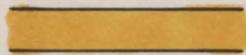


Baugrenze

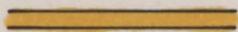


**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
von Baugebieten**

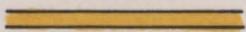
4. Verkehrsflächen, öffentlich



Straßenverkehrsfläche



Gehweg

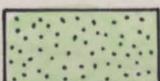


Parkstreifen

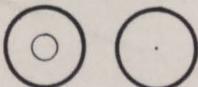


Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

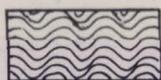
5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

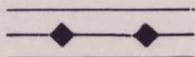


Bepflanz- und Erhaltungszwang

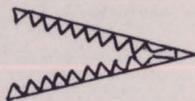


6. Wasserflächen

7. Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

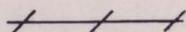


Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
(Bauverbotszone)

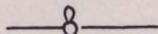


Sichtdreiecke

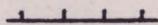
8. Sonstige Hinweise



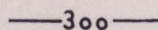
Unter 100m von der Waldgrenze
sind Art. 17 Abs. 1 u. 2 Bay. Wald G zu beachten.
und auf Kaminen Prellbleche anzubringen.



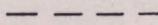
Grenzstein vorhanden



Zaun vorhanden



Höhenlinie



Vorschlag für Grundstücksteilung
Flurnummer

1045

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
	Traufhöhe (Höchstgrenze)	

1. Der Markt Wendelstein hat am 29. September 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kohlschlag" beschlossen. Der Markt Wendelstein hat den Aufstellungsbeschuß am 18.06.1984 ortsüblich bekanntgemacht.



Wendelstein,
den 19.06.1984
.....
.....
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung nach § 2 a, Abs. 2 BBauG wurde durch öffentliche Darlegung und Anhörung am 26.06.1984 durchgeführt.



Wendelstein,
den 27.06.1984
.....
.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats (18.08.1986 - 17.09.86....) im neuen Rathaus Wendelstein öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.08.1986 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln des Marktes Wendelstein bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.



Wendelstein,
den 18.09.1986
.....
.....
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat Wendelstein hat mit Beschluß vom 25.09.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung aufgestellt.



Wendelstein,
den 26.09.1986
.....
.....
1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Roth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.10.1986, Nr. 30-ba/krs; 11155/84 gemäß § 11 BBauG genehmigt.



Wendelstein,
den 03.10.1986
.....
.....
1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 03.10.1986
gemäß § 12 BBauG 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
03.10.1986, rechtsverbindlich geworden.



Wendelstein,
den 03.10.1986
Wesch
.....
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Georg Helmreich
Hochstr. 14, 8501 Roßtal
Tel. 09127/8034

Roßtal, den 05. Mai 1984 / 14. November 1984 / 22. Juli 1985 / 20. Februar 1986
04. August 1986

Georg Helmreich
Diplomingenieur (FH)

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet W 4/2
"Am Kohlschlag" in Wendelstein
Markt Wendelstein - Landkreis Roth

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. S. 3281 und vom 06.07.1979 (BGBl. S. 949) und des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung - BauBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) die mit Bescheid des Landratsamtes Roth vom *02.10.1986*

Nr. *30-ba/Krs ; 1/155/84*

genehmigte Bebauungsplansatzung.

§ 1 - Geltungsbereich

Für das Gewerbegebiet Nr. W 4.2 "Am Kohlschlag" in Wendelstein gilt die vom Ing.-Büro Georg Helmreich, Roßtal erstellte Planzeichnung vom 06.05.1984, zuletzt geändert am *04.08.1986*, die zusammen mit dem Satzungstext und dem Grünordnungsplan vom 06.05.1984, zuletzt geändert am *04.08.1986*, erstellt von Herrn Landschaftsarchitekt Detlev Paul, den Bebauungsplan bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

- 1.) Im Geltungsbereich wird Gewerbegebiet im Sinn des § 8 Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1963) festgesetzt. Die in § 8 Abs. (3), Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenfalls unzulässig sind reine Lagerplätze.
- 2.) Außerdem gilt eingeschränktes Gewerbegebiet für Fl.-Nrn. 1276, 1275/4 und 1132/4 Gemarkung Wendelstein. Es sind dort die in § 2 Nr. 1 zugelassenen Nutzungen mit der Einschränkung gestattet, daß nachfolgende Schalleistungspegel /m² nicht überschritten werden dürfen:

von 7.00 - 19.00 Uhr	65 dB (A)
" 19.00 - 22.00 Uhr	54 dB (A)
" 22.00 - 7.00 Uhr	45 dB (A)

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung nicht ergibt.

§ 4 - Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1500 m² festgelegt.

§ 5 - Höhenlage der baulichen

Anlage, gem. § 9 (2) BBauG;

Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der jeweiligen Gebäude wird zur Bestimmung der max. zugelassenen Traufhöhe von 9.00 m bzw. 12.00 m mit max. 0,50 m über der zutreffenden Höhe der jeweiligen Verkehrsfläche festgesetzt. In den Bauanträgen sind jeweils nachweisbare, vorhandene Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Angaben sind auf Normalnull zu beziehen.

§ 6 - Sichtfelder

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder (Verkehr) sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über zugehöriger Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

§ 7 - Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die max. zulässige Zaunhöhe beträgt 2 m. Die Ausführung muß in hellgrauem Maschendrahtzaun erfolgen. An den Straßenfronten können Ausnahmen in Bezug auf Zaunart genehmigt werden.

§ 8 - Begrünung und Anpflanzung

Dem Bauantrag ist ein Grünflächengestaltungsplan beizufügen.

§ 9 - Inkrafttreten

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

Aufgestellt: 06. Mai 1984, zuletzt geändert: *04. August 1986*

ausgefertigt am:

Markt Wendelstein



K e l s c h
1. Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

=====

nach § 9, Abs. 6 BBauG

zum Bebauungsplan Nr. W 4.2 "Am Kohlschlag" in
Wendelstein

Markt Wendelstein - Landkreis Roth

1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

Ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet ist derzeit innerhalb des Marktes Wendelstein nicht vorhanden. Im Bereich von Wohn- und Mischbauflächen wäre ein Gewerbegebiet nicht realisierbar.

Aus diesem Grunde wurde bereits in dem am 09.03.1978 genehmigten Flächennutzungsplan das Gewerbegebiet W 4.2 und darüber hinaus weitere umliegende Gewerbeflächen genehmigt.

Zur Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen hat sich deshalb der Marktgemeinderat Wendelstein entschlossen, einen Teil des Gewerbegebietes östlich der neuen Umgehungsstraße mit dem Gebiet W 4.2 auszuweisen.

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

Das zur Ausweisung vorgesehene Gebiet ist voll im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

Das Gewerbegebiet dient der Bereitstellung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der mittelfränkischen Industrieregion 7, südöstlich des Verdichtungsraumes der Städteachse Erlängen - Fürth - Nürnberg - Schwabach.

Die Verkehrsanbindung ist durch die zwischen Röthenbach St. Wolfgang und Wendelstein verlegte St 2225 und über die neugebaute GVStr. "St 2225 zur Sperbersloher Straße) voll- auf sichergestellt.

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden an die St 2225, im Westen an die neue GVStr. "St 2225 zur GVStr. Wendelstein/Sperberslohe" und im Osten an das Gewerbegebiet W 4.1 an.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet im flachen Gelände. Ein offener Bachlauf durchzieht im Süden das Baugebiet. Der Bachlauf ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden.

Das Gebiet wird auch von einer 20 kV-Hochspannungsleitung des Fränkischen Überlandwerkes diagonal im Südosten überspannt.

Ein Bauvorhaben ist im Planungsgebiet genehmigt:

5. Folgerungen für die Planung des zukünftigen Gewerbegebietes

Die Nähe von anschließenden Wohnbauflächen im Westen erfordert einen Übergang mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet "eGE", das nur nichtstörendes Gewerbe zuläßt.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zur St 2225 und zur GVStr. "St 2225 - Sperbersloher Straße" sind vorzusehen.

6. Erschließung, Verkehr

Das Gebiet wird nach Westen über die verlängerte Sportheimstraße an die neue GVStr. "St 2225 zur GVStr. Wendelstein/Sperberslohe" und damit über die St 2225 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zu erwähnen ist, daß keine Wohnflächen durchfahren werden müssen.

7. Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung erfolgt über den Hauptsammler Wendelstein-Ost zur Verbandskläranlage.

8. Bebauung

Die Grundstücksflächen müssen variabel bleiben.

Es ist jedoch durch die Erschließungsstraßen, örtlichen und überörtlichen Straßen sowie dem Bachlauf und zu den landwirtschaftlichen Flächen eine Baugrenze festgesetzt.

Die Höhe der Bebauung sollte aus topographischen Gründen eine Traufhöhe von 12 m, zur Wohnbebauung 9 m und maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse nicht übersteigen.

Als Mindestgröße wird für die Grundstücke 1500 m² festgesetzt.

9. Grünflächen

Die Grünflächengestaltung wird durch den Landschaftsarchitekten Detlef Paul, Schwabach geplant.

10. Größe des auszuweisenden Gebietes

Bruttofläche	7,2 ha	100 %
Grünflächen	1,40 ha	19 %
Verkehrsflächen	0,35 ha	4 %
Nettobauflächen	5,45 ha	<u>77 %</u>
		100 %

11. Überschlägige Kosten, §. 9, Abs. 6 BBauG

ohne Grunderwerb

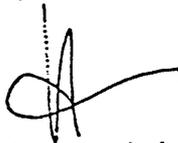
a) Grünflächen	DM	80.000,--
b) Verkehrsflächen	DM	420.000,--
c) Abwasserbeseitigung	DM	160.000,--
d) Wasserversorgung	DM	80.000,--
e) Sonstiges	DM	70.000,--
Gesamtkosten	DM	<u>810.000,--</u> =====

12. Vollzug der Planung und Bebauung

Nachdem die vorhandene Parzellierung eine sinnvolle Bebauung nicht zuläßt und die grünordnerischen Maßnahmen eine Vielzahl von unbebaubaren Flächen hervorrufen, wird zur Bodenordnung eine Umlegung empfohlen.

Aufgestellt gem. § 9, Abs. 6 BBauG

Roßtal, 06. Mai 1984



Georg Helmreich
Diplomingenieur (FH)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 4/1 UND 4/2 "AM KOHLSCHLAG", WENDELSTEIN

0. ANLAß DER AUFSTELLUNG

Die vorliegenden Grünordnungspläne sind Bestandteil der Bebauungspläne 4/1 und 4/2.

1. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

- Das Baugebiet liegt, großräumig gesehen, am Südostrand des Naturraumes Mittelfränkisches Becken.

Die potentiell natürliche Vegetation wird durch den Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum mit Peucedano-Pinetum) und dem Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio Quercetum) gebildet.

- Die reale Nutzung im Bereich mit hohem Grundwasserstand bildet die Grünlandnutzung, bei niedrigem Grundwasserstand die ackerbauliche Nutzung.

- Geologische Daten:

Im Bereich der Bebauungspläne stehen an der Oberfläche anmoorige Böden an. Das ist bedingt durch langsames Fließen der Oberflächengewässer und dem hohen Grundwasserstand. Ursache des Wasserstaus sind Lettenlagen in den Sandsteinschichten.

- Geomorphologie:

Das Gelände ist weitgehend eben. Es ist ein geringes Oberflächengefälle von Osten nach Westen vorhanden.

Betreff: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 4/1 und 4/2 "Am Kohlschlag"

2. DIE BAUGEBIETE

Die Baugebiete 4/1 und 4/2 liegen am östlichen Ortsrand von Wendelstein. Sie grenzen im Norden an die St 2225 an, von der sie auch erschlossen werden. Im Süden schließt Ackerland, im Westen von 4/1 Wald an. Im Westen schließt 4/2 an. Im Osten wird 4/1 von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt, 4/2 grenzt an die GV-Str. St 2225 zur Sperberloher-Straße an.

Getrennt werden die beiden Baugebiete durch einen kleinen Wassergraben mit beidseitiger Grünfläche.

3. BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

a) Maßnahmen im privaten Bereich

Die Art und der Zeitpunkt der grünordnerischen Maßnahme soll eine optimale, vor allem aber rechtzeitige Eingrünung der Grundstücke sicherstellen. Gleichzeitig soll dadurch auch eine frühzeitige Minderung entstehender Immissionen erreicht werden. Durch das Pflanzgebot von Bäumen sollen vor allem die horizontalen Linien der Baukörper durchbrochen und somit eine Gliederung der Gebäude sowie auch der Freiflächen sichergestellt werden.

Durch die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan soll eine geordnete und einheitliche Eingrünung der Freiflächen, insbesondere der entlang der Straßen liegenden Bereiche (Vorgärten) und der Einfriedungsmaßnahmen, baugebietsdeckend erreicht werden.

Für die Eingrünungsmaßnahmen sollen vor allem Pflanzenarten der PNV verwendet werden, sowie verwandten Pflanzengesellschaften.

b) Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Die öffentlichen Maßnahmen erstrecken sich auf die Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes zur freien Landschaft bzw. zum Siedlungsbereich hin (auch Immissionsminderung) und auf die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Erschließungsträger sowie der Bepflanzung des vorhandenen Wassergrabens.

Betreff: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 4/1 und 4/2 "Am Kohlschlag"

Die Pflanzen der Bäume und Sträucher entlang der Straßenbereiche dient der Verdeutlichung der Wegeführung und zur Gliederung der Baugebiete in überschaubare Teilgebiete.

Durch die Randpflanzungen soll eine optimale Außeneingrünung der Baugebiete erreicht werden.

Die empfohlenen Pflanzenarten sind Arten der PNV und verwandter Pflanzgesellschaften, die empfohlene Baumart für die Straßenbegleitpflanzung ist für diesen Standort gut geeignet.

c) Sonstige grünordnerische Maßnahmen

Der Wassergraben der die beiden Baugebiete trennt, soll offen gehalten werden und durch entsprechende Bepflanzung gesichert werden.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird sichergestellt, daß

1. eine Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenwirken mit der Bauordnung erfolgt (Gestaltungsmaßnahmen für den Baugebietsrand, für Straßen, zur Raumabgrenzung usw.);
2. die Freiräume für die Nutzer des Baugebietes sowie die Bewohner angrenzender Gebiete optimal nutzbar sind;
3. auch innerhalb des Baugebietes der Naturhaushalt als grundlegende Voraussetzung für die langfristige Erhaltung der Umweltqualität funktioniert.

Aufgestellt: Schwabach, den 11.09.1984/st/fi

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
DETLEF PAUL
GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MARIE-JUNG-STRASSE 6
8540 SCHWABACH
RUF: 09122/86594

