

MARKT WENDELSTEIN

Landkreis Roth

Bebauungsplan G 4 Großschwarzenlohe

25. Änderung

M = 1 : 1 000

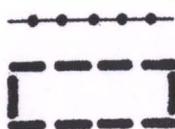
Planung :

Markt Wendelstein
Dipl. Jng. H. D. Schmidt
Dipl. Ing.(FH)W. Höfling

Wendelstein , den 25. 8. 1987 Ho

ergänzt am : 22. 8. 1989, geändert am 24.9.90 Ho, zuletzt geändert am 29.9.1999 Ho

A. FESTSETZUNGEN :



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

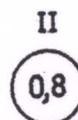
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
2. Wohnungsbaugesetz

2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse, II (EG + DG)
III (EG + OG + DG)

Geschoßflächenzahl

o.3, o.4

Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Baulinie



Hauptfirstrichtung zwingend



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen öffentlich



Straßenverkehrsfläche, Weg - Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche,



Spielfeld

6. Stellflächen

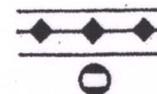


Neupflanzungen

Ga
St

Einzel- oder Doppelgaragen
Stellplätze

7. Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Bauverbotszone)

Gas

B. SONSTIGE HINWEISE



vorhandener Bachlauf



Verlegungsstrecke



Vorschlag für Grundstücksteilung

114

Flur - Nummer



Gemarkungsgrenze

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform u.-neigung



Eingrünung mit standortgerechten Hölzern

II
o.8
SD/WD 20°-48°

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschuß:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.02.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 Großschwarzenlohe zu ändern (25. Änderung).

Wendelstein, den 23.02.2000



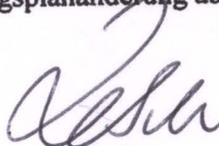
Kelsch
Erster Bürgermeister



Bürgerbeteiligung:

Der Markt Wendelstein hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.02.1990, 05.10.1990, 22.08.1991 und 11.11.1999 aufgefordert, ihre Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung abzugeben.

Wendelstein, den 23.02.2000



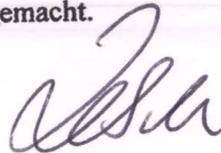
Kelsch
Erster Bürgermeister



Auslegungsvermerk:

Die Entwürfe der Bebauungsplanänderung wurden vom 15.10.1990 bis 02.11.1990, 02.09.1991 bis 04.10.1991 und vom 22.11.1999 bis 27.12.1999 öffentlich ausgelegt. Diese Auslegungen wurden am 04.10.1990, 22.08.1991 und 10.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wendelstein, den 23.02.2000



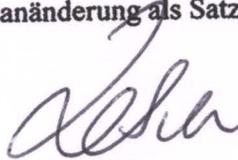
Kelsch
Erster Bürgermeister



Satzungsbeschuß:

Der Marktgemeinderat hat am 27.01.2000 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Wendelstein, den 23.02.2000



Kelsch
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 24.02.2000, rechtsverbindlich geworden.

Wendelstein, den 24.02.2000



Kelsch
Erster Bürgermeister



SATZUNG
über die 25. Änderung
des Bebauungsplanes 4 Großschwarzenlohe „Schwander Straße“
Markt Wendelstein – Landkreis Roth

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4, sowie den §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils geltenden Fassung die folgende Änderungssatzung.

§ 1
Geltungsbereich

Für das allgemeine Wohngebiet Großschwarzenlohe 4, 25. Änderung, gilt die erstellte Planzeichnung vom 25.08.1987, zuletzt geändert am 29.09.1999, 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4
Bauweise

Im Gebiet gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden.

§ 5
Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Stellplätze sind nachzuweisen und zwar im Verhältnis 1 (Wohneinheit) : 2 (Stellflächen). Bei Mehrfamilienhausbebauung gilt folgendes Stellplatzverhältnis: 1-Zimmerwohnung 1 : 1, bei 2-3-Zimmerwohnungen 1 : 1,5 und ab 4-Zimmerwohnungen 1 : 2.

2. Garagen und deren Nebenräume (im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO) sind nur auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten zulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 6

Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

1. Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude beträgt 42 Grad bis 48 Grad. Für das Grundstück Fl.Nr. 492 ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Die Haupt- und Nebengebäude sind mit naturroten Dachsteinen einzudecken.
3. Kniestöcke sind zulässig bis max. 50 cm.
4. Dachgauben sind zulässig. Pro Dachfläche sind höchstens zwei Dachgauben mit einer max. Breite von 2,00 Meter gestattet.
5. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von Hauptgebäuden darf max. 0,50 Meter über der Straßenhöhe liegen.
6. Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 Meter nicht überschreiten und sind nur als Holzzäune zulässig. Im Bereich des Mehrfamilienhauses (Fl.Nr. 493) und des Einfamilienhauses (Fl.Nr. 492) ist die Einfriedung an den der freien Landschaft zugewandten Grundstücksseiten um 1 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und mit standortgerechten Strauchgehölzen vorzupflanzen.

§ 7

Inkrafttreten

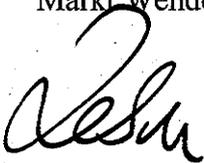
Die Bebauungsplanänderung wird mit der Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten entgegenstehende Bestimmungen außer Kraft.

Aufgestellt am: 25.08.1987

Zuletzt geändert am: 29.09.1999

Ausgefertigt am: 23.02.2000

Markt Wendelstein



Kelsch

Erster Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 BauGB

zur 25. Änderung des Bebauungsplanes Großschwarzenlohe 4 "Schwander Straße" Markt Wendelstein - Landkreis Roth

1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

Die Ausweisung des Baugebietes steht in Zusammenhang mit dem Ausbau der im Änderungsbereich ausgewiesenen Erschließungsstraße, deren Festsetzungen den heutigen Vorstellungen an eine verkehrsberuhigte Wohnstraße angepaßt wurde. Außerdem soll durch eine beidseitige Bebauung eine kostengünstigere Verteilung der beitragsfähigen Erschließungskosten erreicht werden.

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

a) Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen hat die Gemeinde auch zu berücksichtigen, einseitige Bevölkerungsstrukturen in Wohngebieten zu vermeiden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb auch, Wohnbauflächen auszuweisen, auf denen lediglich Wohngebäude zulässig sind, die nach Wohnungsart, Größe und Ausstattung die städtebaulichen Anforderungen erfüllen, die Voraussetzung für die Gewährung von öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln sind.

Auch in diesem Plangebiet erscheint es sinnvoll, solche Flächen festzusetzen. Die Größe der auf dem Grundstück Fl.Nr. 493 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, aber auch deren Lage eignet sich für eine solche Ausweisung. Bei der Errichtung von Wohngebäuden auf Flächen, für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erlassen werden, kommt es nicht darauf an, ob die Gebäude tatsächlich mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

b) Für das vorgesehene Gebiet der Fl.Nrn. 114, 115, 116, 117 (Teilflächen) der Gemarkung Großschwarzenlohe und Fl.Nrn. 468 und 493 der Gemarkung Wendelstein sieht der Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen vor, so dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB für diesen Bereich gewährleistet ist.

Der Planentwurf weicht in 3 Punkten von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab:

Darstellung Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für einen Parkplatz

Auch hier ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, denn die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch die abweichende Planung nicht berührt.

Die Abweichung ergibt sich aus der tieferen Untersuchung auf der Planungsebene "Bebauungsplan". Es hat sich einerseits gezeigt, daß die für die Landwirtschaft vorgesehenen Restgrundstücke (F1.Nr. 114-116) für eine selbständige landwirtschaftliche Nutzung nicht ausreichend groß sind; andererseits wurde die städtebauliche Notwendigkeit erkannt, den Raum zwischen Wohnbauflächen und Landwirtschaft grünordnerisch aufzuplanen, um nicht nur Nutzungskonflikte auszuräumen, sondern auch eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandes zu erreichen.

Die Festsetzung dieser Grünfläche ermöglicht auch, eine wasserrechtlich noch darzustellende Verbesserung der Vorflutverhältnisse des vorhandenen Bachlaufes durch die Verlegung des Grabens sowie einen kleinen Weiher anzulegen. Hierfür ist ein gesondertes Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren nach § 31 WHG erforderlich, das zwischenzeitlich durchgeführt wurde.

Im bisher durchgeführten Änderungsverfahren hat sich herausgestellt, daß die vorgesehene Grabenverlegung zur besseren Wasserabführung und zur Verminderung der Verrohrung an der südlichen Grenze des Grundstücks F1.Nr. 116 durchgeführt werden soll. Dadurch wird die Bebauung des Grundstücks eingeschränkt. Für das Grundstück F1.Nr. 117 wird deshalb landwirtschaftliche Nutzung festgelegt.

Ferner hat sich bei der detaillierten Untersuchung des Bebauungsplangebietes gezeigt, daß für die Lage der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" der nunmehr realisierte Standort an der Talstraße der günstigere ist. Die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" dargestellte Fläche wird im Bebauungsplan jetzt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parken" festgesetzt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Parkplatz auf dem Grundstück F1.Nr. 492 ist durch die Verlegung auf die gegenüberliegende Straßenseite nicht mehr erforderlich. Insofern kann die Fläche für ein Einfamilienhaus genutzt werden.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Wendelstein liegt innerhalb der mittelfränkischen Industrieregion 7, südöstlich des Verdichtungsraumes der Städteachse Erlangen - Fürth - Nürnberg - Schwabach. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist durch die RH 1, die ST 2239 und ST 2406 sichergestellt. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Großschwarzenlohe.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet im flachen Gelände. Ein offener, wasserführender Graben, der aus der östlichen Flur ankommt, durchzieht das Baugebiet im Norden und wird gemäß Planblatt verlegt.

Einzelheiten regeln die Fachplanungen.

5. Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden insoweit nicht beeinträchtigt, als die meisten Grundstückseigentümer keine Landwirte sind bzw. die Aufplanung im Interesse eines Sorger Landwirtes ist und gemäß Agrarplan das Baugebiet eine Fläche mit durchschnittlichen bis ungünstigen Erzeugungsbedingungen beansprucht.

6. Erschließung, Verkehr

Das Gebiet wird nach Norden an die Schwander Straße sowie an den Raubersrieder Weg angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt derzeit über eine wassergebundene Straße, die zwischenzeitlich verkehrsberuhigt ausgebaut wurde.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Schmutz- und Hofwässer sind in den noch zu erweiternden Kanal in der Schwander Straße zu leiten. Die Entsorgung der Dachwässer sollte über Zisternen mit Überlauf in den verlegten Bach erfolgen.

Die Stromversorgung wird durch die Gemeindewerke Wendelstein sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Mittelfränkische Erdgas Gesellschaft möglich.

8. Bebauung

Im Baugebiet G 4 soll nur Einzelhausbebauung zugelassen werden, um eine unnötige Verdichtung zu vermeiden. Die Zahl der Vollgeschosse darf II (EG + OG), im Bereich der F1.Nr. 493 III (EG + OG +DG) nicht übersteigen.

9. Grünflächen

Durch die Wohnbebauung werden im Privatbereich Grünflächen geschaffen. Der Änderungsbereich grenzt in seiner gesamten Breite an die freie Landschaft. Den Zielen der Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes kommt die Einplanung

grünordnerischer Maßnahmen (einschließlich einer Fläche für Kinderspielplatz) am Südrand des Änderungsbereichs zugute.

Verbleibende Restgrundstücke und die Grabenverlegung nach Süden bieten sich an, einen Grüngürtel auszuweisen, der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Im Osten würde mit einem Pflanzgürtel in neue landwirtschaftliche Grundstücke eingegriffen; deshalb ist für die Fl.Nrn. 492 und 493 festgesetzt, die Einfriedungen vorzupflanzen.

10. Größe des auszuweisenden Gebietes

Bruttofläche	ha 2,12	100 %
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	ha 0,38	18 %
Grünfläche	ha 0,50	24 %
Nettobauflächen	ha 1,05	49 %
Landwirtschaft	ha 0,19	9 %

11. Überschlägige Kosten

ohne Grunderwerb

a) Verkehrsflächen (innere Erschließung) mit Straßenbegleitgrün	DM 270.000
b) Abwasserbeseitigung	DM 50.000
c) Wasserversorgung	DM 30.000
d) Grünanlagen	DM 25.000
Gesamt	DM 375.000

Aufgestellt am: 25.08.1987

Zuletzt geändert am: 29.09.1999

Ausgefertigt am: 23.02.2000

Markt Wendelstein



Kelsch

Erster Bürgermeister

