

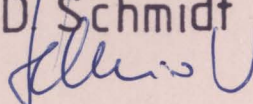
MARKT WENDELSTEIN

Bebauungsplan Sorg 1 „An der Talstraße“

M = 1 : 1 000

Planung :

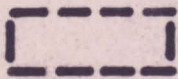
Markt Wendelstein
Dipl. Jng. H.D. Schmidt



Wendelstein, 22. 5. 1989 Ho

zuletzt geändert am 24. 9. 1990 Ho

A. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II (EG + DG)

0,6

0,3

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

DG = Dachgeschoß

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
-----------------	------------------------

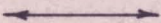
GRZ	GFZ
-----	-----

Bauweise	Dachform u.-neigung
----------	---------------------

3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen



Baugrenze



Firstrichtung zwingend



Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen öffentlich

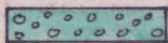


Straßenverkehrsfläche, Weg

5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

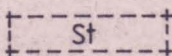


Private Grünfläche

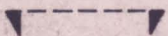
6. Stellflächen und Einfahrten

Ga

Einzel- oder Doppelgaragen



Stellplätze



Einfahrtbereich - Feuerwehr



7. Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

B. Sonstige Hinweise



Vorschlag für Grundstücksteilung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.11.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 21. 04. 1989 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Vom 31. 04. 1989 bis 01. 09. 1989 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Es wurde durch ortsübliche Bekanntmachung auf diesen Verfahrensschritt hingewiesen.
3. Mit Schreiben vom 20. 04. 1989 wurden die Träger Öff. Belange beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Marktgemeinderat am 30. 08. 1990 gebilligt. Die Öff. Auslegung fand vom 08. 10. 1990 bis 09. 11. 1990 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
5. Der Marktgemeinderat hat am 29. 11. 1990 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
6. Der Markt Wendelstein hat am 18. 12. 1990 den Bebauungsplan dem Landratsamt Roth angezeigt.
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und der Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung ab dem Tag der Bekanntmachung, das ist der 15. 03. 1991, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, wurden am 15. 03. 1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Markt Wendelstein, den 15. 03. 1991



K. Sch
Erster Bürgermeister

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan Sorg 1 "An der Talstraße" Markt Wendelstein - Landkreis Roth

vom 15.03.1991

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 02.07.1982 (BVBl S 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung der jeweils geltenden Fassung die dem Landratsamt angezeigte Bebauungsplansatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet Sorg 1 in Sorg gilt die erstellte Planzeichnung vom 22.05.1989, zuletzt geändert am 24.09.1990, die zusammen mit diesem Satzungstext den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird

- a) ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie
- b) eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

§ 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 Geschößzahlen 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

Stellplätze sind nachzuweisen und zwar im Verhältnis 1 (Wohn-einheit) : 1 (Stellflächen).

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m auf privatem Grund anzulegen.

Garagen und deren Nebenräume (i. S. des Art. 7, Abs. 5 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 48 Grad bis 52 Grad.

- (2) Die Fußbodenoberkante des EG von Hauptgebäuden darf max. 0,50 m über der Straßenhöhe liegen.
- (3) Kniestöcke sind zulässig, bis max. 0,50 m, im Bereich Feuerwehrgrundstück bis 1,00 m.
- (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 2,00 m gestattet.
- (6) Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur als Holzzäune zulässig.

Die Einfriedung an den der freien Landschaft zugewandten Grundstücksseiten darf 1,20 m nicht überschreiten. Vor der Einzäunung ist auf eine Tiefe von 1,5 m ein Grünstreifen mit standortgerechten Hölzern anzulegen.

§ 7 Inkrafttreten

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

Aufgestellt: 15.06.1989
zuletzt geändert am: 24.09.90
Ausgefertigt am: 15.03.1991

Markt Wendelstein



Kelsch

1. Bürgermeister



Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan 1 in Sorg

Markt Wendelstein - Landkreis Roth

1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

Die Ausweisung des Baugebietes steht im Zusammenhang mit dem erforderlichen Neubau des Feuerwehrgerätehauses Sorg und der wünschenswerten Ortsabrundung Sorg.

Auf der ausgewiesenen Baugebietsfläche befinden sich zur Zeit zwei Scheunen, die als Lagerschuppen verwendet werden und das alte Feuerwehrhaus. Eine Erweiterung des Feuerwehrhauses ist aus Platzgründen nicht möglich und wegen der ungünstigen Lage an dieser Stelle nicht sinnvoll.

Der neue Standort an der Straßenkreuzung Talstraße - Bierweg bietet eine günstige verkehrstechnische Erschließung, genügend Außenflächen und ermöglicht einen Neubau, der den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Weiterhin wird angestrebt, das jetzt vorhandene unregelmäßige Ortsrandbild durch die vorgesehene einzeilige Bebauung zu einem geschlossenen Ortsbild umzugestalten.

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

Für das vorgesehene Gebiet, Fl. Nr. 984, 984/4, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8 + /9, der Gemarkung Großschwarzenlohe läuft parallel dazu ein Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, um das Entwicklungsgebiet nach § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten.

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 RH 1, die St 2239 und 2406 sichergestellt.

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sorg.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet an einem Hang, der zur Schwarzach führt.

Im Süden wird das Gebiet von einer Gemeindeverbindungsstraße und im Norden von einem beschränkt öffentlichen Weg begrenzt.

5. Belange der Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Belange werden nicht beeinträchtigt. Der Grundstückseigentümer der Fläche Fl.Nr. 984 ist kein Landwirt.

Genutzt wird die Fläche bis auf den Bereich des neuen Feuerwehrhofs und der angrenzenden Wohnparzelle als Lagerfläche für Holz, Gerüste und Baugeräte.

6. Das Gebiet wird im Süden an die Leerstetter Straße und im Westen an die Talstraße angeschlossen. Die Talstraße ist eine stark genutzte Verbindungsstraße, die die Ortsteile Großschwarzenlohe und Sorg an die St. 2239 anbindet.

Die Straße hat in dem Baugebiet keinen Gehweg. Es ist daher vorgesehen, entlang des Baugebietes einen Gehweg auszubauen, der die Verbindung zwischen dem Weg zum Fichtenbrünnlein und den Gehwegen in der Leerstetter Straße bzw. dem Bierweg herstellt.

7. Ver- und Entsorgung

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

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorzusehen. Schmutzwasser und Hofwässer sind in den vorhandenen Abwasserkanal in der Talstraße zu leiten.

Die Dachwässer sind über Zisternen mit Überlauf in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal zu leiten, der in die Schwarzach entsorgt.

Die Stromversorgung wird durch das Fränkische Überlandwerk Nürnberg sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Mittelfränkische Erdgasgesellschaft.

8. Bebauung

Im Baugebiet Sorg 1 soll nur Einzelbebauung zugelassen werden um eine unnötige Verdichtung zu vermeiden. Die Höhe der Vollgeschoße darf II (I + I D) nicht überschreiten. Ein vorhandenes Bauwerk bleibt bestehen und wird gewerblich als Lager genutzt.

9. Grünflächen

Im Bereich der Wohnbebauung werden Grünflächen geschaffen, die auch, soweit dies möglich ist, bei dem neuen Feuerwehr-

hof fortgeführt werden.

Um einen fließenden Übergang von der Bebauung zu den angrenzenden Wiesen und Feldern zu schaffen, wird ein 1,5 m breiter Grünstreifen auf Privatgelände mit standortüblichem Feldgehölz angelegt.

10. Größe des auszuweisenden Gebietes

Bruttofläche	2 850 qm	100 %
Verkehrsfläche	190 qm	7 %
Grünfläche	25 qm	1 %
Nettobaupfläche	2 635 qm	92 %

11. Überschlägige Kosten (ohne Grunderwerb)

a) Verkehrsflächen	25.000, -- DM
b) Abwasserbeseitigung	80.000, -- DM
c) Wasserversorgung	8.000, -- DM
	113.000, -- DM
	=====

Aufgestellt, 13.06.1989

zuletzt geändert am

Markt Wendelstein



Kelsch
Erster Bürgermeister

