



# Markt Wachenroth

## Bebauungsplan Nr. 18

### "Reumannswind"



#### I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Wachenroth beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 18 "Reumannswind" mit der Begründung in der Fassung vom 22.04.2010 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- 0,30 zul. Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 0,5 zul. Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (EG + DG), § 20 BauNVO
- 2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- ↔ Hauptfirstrichtung der Wohngebäude
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- ▨ Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Ein- und Ausfahrtbereich
- Entwässerungsgraben
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO

#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Planungsrecht

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,30 bzw. 0,40, die Geschossflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze 1 bzw. I+D (Erdgeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Pro Gebäude dürfen max. zwei Wohnungen errichtet werden.

**1.3 Bauweise und Gebäudestellung**  
Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser vorgeschrieben. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO und die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude sind einzuhalten.

**1.4 Bindungen für Bepflanzungen**  
Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Arten sind der Pflanzliste der Begründung zu entnehmen. Zur Durchgrünung der Gebiete wird festgesetzt, dass pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

##### 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

**2.1 Baugestaltung**  
Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Zur Dacheindeckung müssen rotgetonte Materialien verwendet werden. Die Dachneigung wird mit 22° - 42° bzw. 15° festgesetzt. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über OK Decke Erdgeschoss zulässig. Bei ausgebautem Dachgeschoss dürfen die Dachgauben eine Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Firstlänge haben.

**2.2 Einfriedungen**  
Die Einfriedungen sind in einem Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie auf Privatgrund zu errichten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich 0,20 m Zaunsockel zulässig. Anstelle der Einfriedungen sind vorzugsweise Hecken anzupflanzen. (Pflanzliste siehe Begründung). Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden. (privater Stauraum)

**2.3 Befestigte Flächen**  
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Die befestigten Flächen sollen deshalb z. B. in Schotterterrassen, Rasenpflaster o. ä. ausgeführt werden. Der geplante Wirtschaftsweg sollte mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden.

**2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Höhe OK Fußboden Erdgeschoss wird mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend ist immer die Mitte der jeweiligen Gebäude zum Bezugspunkt. Für die von der Verkehrsfläche talseitig liegenden Gebäude ist die bestehende Höhenlage der Verkehrsfläche Bezugspunkt. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist die natürliche Geländehöhe Bezugspunkt.

**2.5 Beleuchtung**  
Die Außenbeleuchtung ist mit Natrium-Hochdruckdampfampfen mit gelbrotem Spektrum auszuführen.

**3. Immissionsschutz**  
Um Geruchsmissionen wegen der benachbarten Pferdekoppel zu vermeiden, ist zwischen der Grenze des Geltungsbereiches und den Baugrenzen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

**4. Abwasserbeseitigung**  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasserbeseitigung: Die geplanten Baugrundstücke werden an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zur Weiterleitung in die Kläranlage Wachenroth angebunden. Regenwasserbeseitigung: Die Regenwasserbeseitigung erfolgt nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153. Die Regenwässer aus dem Entwässerungsbereich A werden auf dem Grundstück zwischengespeichert und gedrosselt in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet. Die Regenwässer aus dem Entwässerungsbereich B und der geplanten Erschließungsstraße werden über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Hierzu ist die bestehende wasserrechtliche Genehmigung anzupassen und der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit zu führen. Vor Einleitung in den Vorfluter erfolgt eine Rückhaltung und deren gedrosselte Ableitung.

**5. Ausgleichsmaßnahme und Ausgleichsflächen**  
Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Ausgleichsfläche umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1951 und grenzt nördlich an das geplante Baugebiet. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine vertragliche Regelung der Marktgemeinde Wachenroth mit dem Eigentümer der Fläche z.B. durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Wachenroth. Die Herstellung der Maßnahme insbesondere das Anpflanzen der Obstbäume muss zwei Jahre nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Die Ausgleichsmaßnahme wird wie folgt festgesetzt:  
Flurstück 1951 (Teilfläche), Gemarkung Wachenroth, Fläche: 2.260,00 m<sup>2</sup>

Die Maßnahme wird zur Zeit als Pferdekoppel landwirtschaftlich genutzt und ist in die Kategorie I oben (intensiv genutztes Grünland) einzustufen.

Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte, ungedüngte Streuobst-Wiese. Mit der vorgesehenen Maßnahme wird die Einstufung in die Kategorie II oben erreicht.

Zur Herstellung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:  
Es sind Hochstämme z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten zu pflanzen. Die genaue Sortenauswahl erfolgt in Absprache mit dem Kreisfachberater. Nach Einsaat einer autochthonen Saatmischung erfolgen max. 2 Mahden pro Jahr. Die Mahd erfolgt außerhalb der Zeit von Mitte Mai bis Mitte September. Das Mahdgut muss abgefahren werden. Es erfolgt keine Düngung der Wiese.

#### IV. HINWEISE

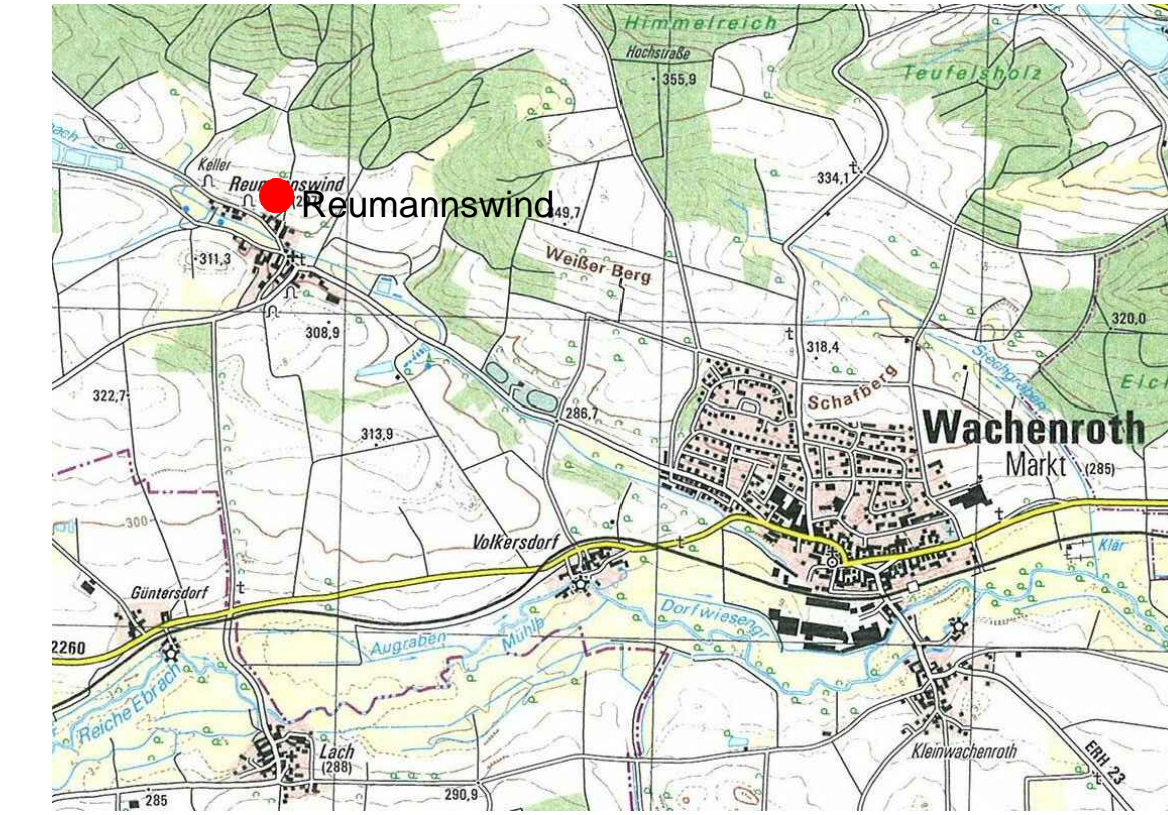
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Höhengichtlinie
- Gebäudebestand

##### 1. Hinweise siehe Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 14.01.2010

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Bestandsbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWWG.

**2. Verkehrsflächen**  
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

**3. Bodendenkmäler**  
Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## Markt Wachenroth

### Bebauungsplan Nr. 18

#### "Reumannswind" M 1:500

Entwurfsverfasser:	<b>Höhnen &amp; Partner</b> INGENIEURAKTIENGESellschaft	Vorentwurf: 03.12.2009 Entwurf: 25.02.2010 22.04.2010
--------------------	--	---

- a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Reumannswind" beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2009 hat in der Zeit vom 29.12.2009 bis 29.01.2010 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2009 hat in der Zeit vom 29.12.2009 bis 29.01.2010 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2010 bis 19.04.2010 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2010 bis 19.04.2010 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.04.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2010 als Satzung beschlossen.

Markt Wachenroth, den  
Siegel  
1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss wurde am  
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt  
gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Markt Wachenroth, den  
Siegel  
1. Bürgermeister