Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- **§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)**
  i.d.F der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
- **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)**
  i.d.F der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **die Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  i.d.F der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO)**
  i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung

1.0 Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl §16 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO

Den Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt gem. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,4

2.1.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gilt gem. § 20 BauNVO eine GRZ von 0,5

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt im WA II / U, davon möglichst ein Vollgeschoss im talseitigen Untergeschoss.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Lage der baulichen Anlage

3.1 Bauweise § 22, Abs. 2 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23, Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Der Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze beträgt 3,00 m.

3.2 Lage - bauliche Gestaltung § 23, Abs. 3 BauNVO

Bauliche Anlagen sind außerhalb der Baulinie nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können genehmigt werden. Die Bestimmungen über Abstandsflächen und Abstände Art. 6 BayBO sind zu beachten.

4.0 Hauptgebäude

4.1 Dächer

Im WA werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan Tonziegel oder ähnlich aussehende Materialien in Ziegelrot, Gefleckt oder Braun genehmigt.

Als Dachneigung werden, im gesamten Bebauungsplan Nr. 5 "Rosenstraße", die Neigungswinkel zwischen 15 bis einsschließlich 40 Grad zwingend vorgeschrieben.

Dachform:	Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	15 - 40 Grad
Dacheindeckung :	Tonziegel oder ähnlich aussehende Materialien in Ziegelrot, Gefleckt oder Braun

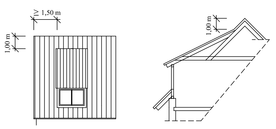
4.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

4.3 Dachgauben

Der Abstand beim Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 1,00 m bis First. Vom Ortgang wird ein Abstand von 1,50 m als zwingend vorgeschrieben. Die max. Länge der Dachgaube beträgt die Hälfte der Firstlänge. Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0,60 m betragen.

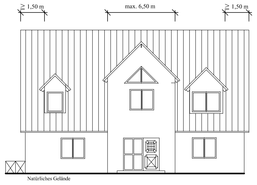
Skizze:



4.4 Vorsprünge

Vorbauten,Turmgestaltungen und Standgiebel sind gestalterisch zugelassen, solange keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei. Das Maß der Standgiebel wird auf 6,50 m beschränkt.

Skizze:



4.5 Kniestock

Kniestöcke sind nur bei erdgeschossiger Bauweise bis zu 30 cm Höhe zulässig.

4.6 Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Fassade ist nach Gestaltungsvorschlägen des Landratsamtes bzw. der Genehmigungsbehörde auszuführen.

5.0 Nebengebäude, Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

5.1 Max. zulässige Höhe der Gebäude § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO

Die maximale Firsthöhe wird auf 3,50 m festgelegt. Gemessen wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes.

5.2 Dächer

Im WA werden Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Als Dachart werden Im Bebauungsplan alle harten Bedachungen zugelassen.

Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlich 10 Grad zwingend vorgeschrieben, sofern sie nicht hausverbunden errichtet werden.

Dachform:	Satteldach, Flachdach
Dachneigung:	0 - 10 Grad
Dacheindeckung :	Aller Art

5.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben.

5.4 Stauraum

Der Stauraum zwischen Grundstücksgrenze und Garage beträgt mind. 5,00 m.

Die Beite des Stauraums muss bei Einzelgaragen mind. 3,50 m und bei Doppelgaragen mind. 5,00 m betragen.

5.5 Zusammengebauten Grenzgaragen

Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten.

6.0 Einfreidungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune einschließlich Sockel bis 1,20 m Höhe zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Der Stauraum vor Garagen muss einfriedungslos bleiben. Einfreidungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind laut BayBO Art. 57 Abs. 1, Nr. 7a ein verfahrensfreies Bauvorhaben.

7.0 Grünordnung; Freiflächen

Vorgesehene Pflanzenflächen sind ensprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan mit bodenständigen, heimischen Gehölzern oder Einzelbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.0 Hinweise

Jedem Bauantrag ist ein Geländenivellement beizulegen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen, sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.

Baumfällarbeiten im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (also nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September). Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Festsetzungen

Planzeichenerklärung

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 34 Abs. 4, Satz 1 und 3

- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI - Mischgebiet § 6 BauNVO
- private Grünfläche

3.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
II / U	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

MI - Mischgebiet § 6 BauNVO

0,6	Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

4.0 Bauweis § 22 BauNVO

- O — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E — Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5.0 Überbaute Grundstücksfläche § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs.1, 3 und 5 BauNVO)

6.0 Grünordnung, Arten wie in Punkt 10.2

- Einzelbäume Neubepflanzung
- Strauchgehölzer Neubepflanzung
- bestehende Einzelbäume
- bestehende Strauchgehölzer

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

7.0 Geländeneigung

- 424 — Höhenlinie Bestand

8.0 Grenzen, Gebäude

- Grenze Bestand
- FL.Nr. 301 — Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- bestehende Nebengebäude

9.0 Verkehrsflächen

- Straßen und Wege
- Parkplätze

10.0 Versorgungsanlagen

- Trafostation
- Elektrizität

11.0 sonstige Planzeichen

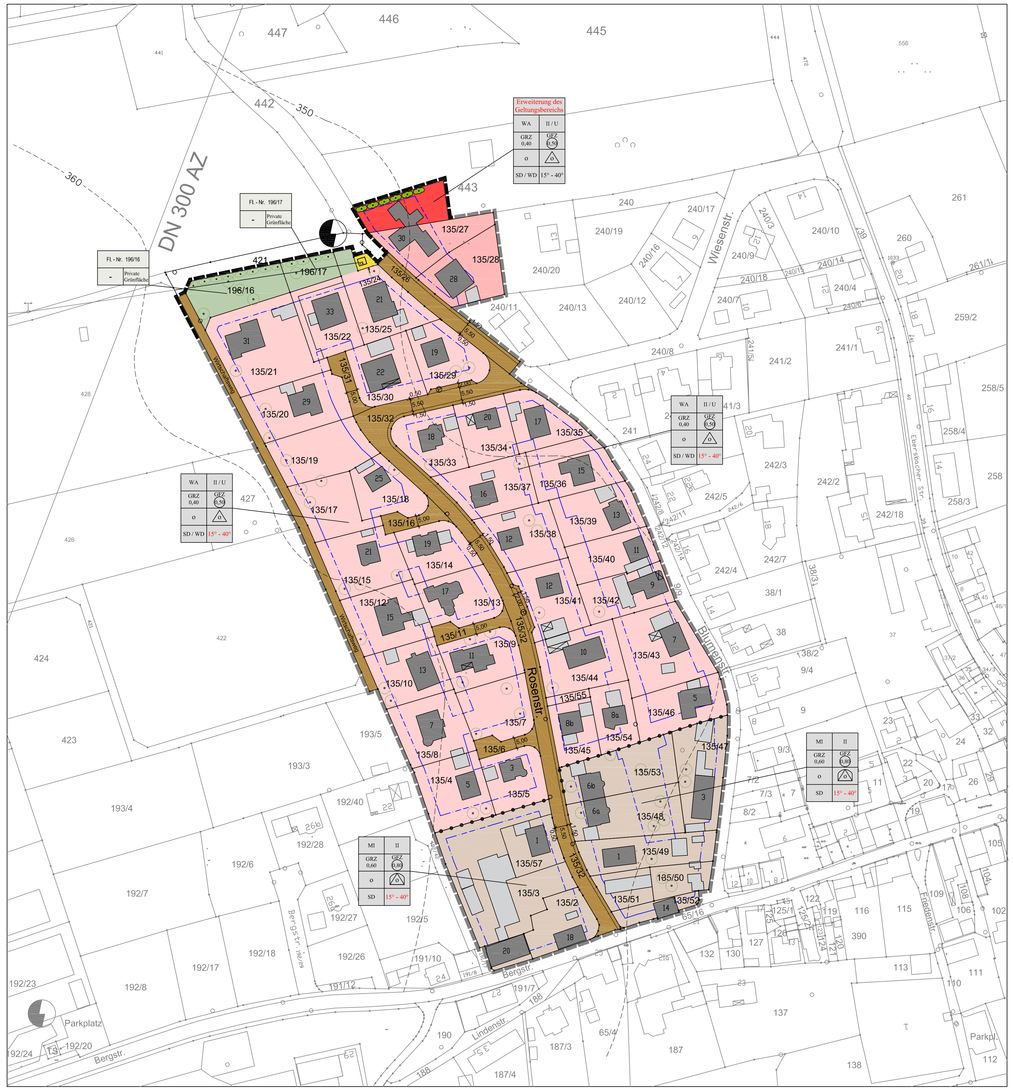
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12.0 Nutzungsschablone

Geltungsbereich
A - Art der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
B - Zahl der Vollgeschosse
C - Grundflächenzahl GRZ, Festsetzung < § 17 BauNVO
D - Geschossflächenzahl GFZ, Festsetzung < § 17 BauNVO
E - Bauweise § 22 BauNVO
F - Bauweise § 22 BauNVO
G - Dachform (SD = Satteldach; WD = Walmdach)
H - Dachneigung

A	B
C	D
E	F
G	H

N
Lagplan
M = 1: 1000



1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Rosenstraße"

um eine Teilfläche der Fl. - Nr.: 443, sowie den Fl. - Nr.: 196/16, 196/17
Gemeinde Wilhelmsdorf

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 14.08.2007, der Verordnung über die Art und das Maß der bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO); hat die Gemeinde Wilhelmsdorf die 1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Rosenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rüdiger Probst / 1. Bürgermeister

Gemeinde Wilhelmsdorf, den..... .....

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat in seiner Sitzung am .....
die 1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 "Rosenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Wilhelmsdorf, den ..... i. A. .....

Öffentliche Auslegeung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 "Rosenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Rosenstraße" mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Wilhelmsdorf, den ..... i. A. .....

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 "Rosenstraße", ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Rosenstraße" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Wilhelmsdorf, den ..... i. A. .....

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Übersichtsplan, unmaßstäblich)

1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Rosenstraße",

um eine Teilfläche der Fl. - Nr. 443, sowie den Fl. - Nr.: 196/16, 196/17
Gemeinde Wilhelmsdorf

M 1:1000

Entwurf vom 24.10.2022

ENTWURFSVERFASSER
Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal
Münchaurach, den 24. Oktober 2022