



OHNE GEODÄTISCHE EINMESSUNGEN  
DIE HÖHENDARSTELLUNG IN DER BEBAUUNGSPLANUNTERLAGE BERUHT AUF EINER VERGESSERUNG AUS DEM MASSSTAB 1:5000 IN DEN MASSSTAB 1:500. SIE KANN DAHER NUR EINE RICHTLINIE FÜR DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN.

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Nutzungsschablone**
  - Art der Nutzung
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - Geschosflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - Bauweise
  - Dachform, -neigung

#### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- EG + DG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- EG Erdgeschoss
- DG Dachgeschoss

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 42° - 48° Dachneigung

- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - verkehrsberuhigter Bereich

#### Nutzungsregelungen für die Grünordnung

- Pflanzbot für Bäume

#### Sonstige Planzeichen

- Bebauungsvorschlag Garage
- Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
- Flächen für Garagen und Zufahrten
- Sichtfelder
- Einfriedungsverbotzone

#### B. FÜR HINWEISE

- bestehende Gebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- Flurstücksnummern

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG:

- das Baugesetzbuch (BauBG) vom 08.12.1986
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 10.10.1992

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wiesenthou erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaufonds vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) folgenden Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Nord II", bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung, eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauBG zeichnerisch festgesetzt, in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt des Bebauungsplanes. Er umfasst die Grundstücke:  
Flur-Nr. 10/7, 584/42, 584/43,9 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 10, 584/2, 584/24, 584/25 und 584/26 der Gemarkung Wiesenthou.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauBG)**

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauBG)**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ):  
- bei zwei Vollgeschossen (Z = EG + DG) GRZ 0,4; GFZ 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:  
- ein Erdgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß Z = EG + DG = II
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauBG)**
  - Es gilt die offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO.
  - Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bauhütten sind nach der Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
  - Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des Art. 7 (4) BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
  - Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
  - Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Gebäudeabstände nach der BayBO einzuhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauBG)**
  - Die Lage der Gebäude ist den Geländegegebenheiten anzupassen. Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf maximal 0,30 m über natürlichem Gelände, gemessen auf der Bergseite in Gebäudemitte, liegen
  - Dem Bauantrag ist ein Nivellement sowie ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
  - Die Entwässerung von Wohnräumen im Kellergeschöß ist nach DIN 1986 nachzuweisen.
- Garagen und Stellplätze**
  - Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen und Wegelächen möglichst gering zu halten. Außerdem sind Garagen einbezogen in das Hauptgebäude oder als Grenzbebauung zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
  - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
  - Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.
  - Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen einvernehmlich so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper insbesondere Traufhöhe, Dachneigung, Art und Farbe der Dachendeckung sowie Torbreite und -höhe entstehen.
  - Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
  - Der Belag des Stauraumes vor Garagen ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (z.B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Mineralbeton).
  - Garagen müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind diesen anzugleichen. Als Dachform ist nur ein Satteldach mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung zulässig.

- Dachform (Art. 98 BayBO i.V.m. § 9(4) BauBG)**
  - Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig. Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln einzudecken.
  - Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.
  - Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.
  - Dachvorsprünge sind am Giebel bis 15 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.
  - Bei Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig.
  - Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schleppe- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Neigung und Material müssen mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Die Summe der Länge aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
  - Auf jeder Dachfläche sind maximal zwei liegende Dachflächenfenster von insgesamt höchstens 1,2 m² Fensterfläche zugelassen.
  - Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Einfriedigungen**
  - Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung.
  - Einfriedigungen sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.
- Äußere Gestaltung**
  - Regional verfügbare, natürliche Baumstoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.
  - Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig.
- Außenanlagen**
  - Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten. Notwendige Stützmauern sind in Trockenmauerwerk und aus ortstypischem Material auszuführen.
  - Eine Auffüllung von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
  - Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Das gleiche gilt für die Betonstützwerke von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
  - Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen nur bodenständige Pflanzen und Bäume verwendet werden. Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Die Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) ist innerhalb von jedem Privatgrundstück vorzunehmen. Auf den Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste in 11.2 zu entnehmen sind. Fremdländische Arten, u.a. Koniferen, dürfen nicht gepflanzt werden.
- Gehölzliste**

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	Bergahorn
	Betula Pendula	Birke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Hecken:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Saxia aبا	Silberweide
Sträucher:	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pflaumenhülchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes nigrum	Johannisbeere
	Rosa canina	Hundsrose
	Viribum opulus	gemeiner Schneeball
	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
- Obstgehölze:**

Apfel:	Bötnapfel, Boskop, Kaiser Wilhelm
Birne:	Gute Graue, Gellert's Butterbirne
Kirsche:	Hauptmüllers Mitteldicke
- Entlang der öffentlichen Straßen ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 2 m Tiefe von jeglichen Einfriedungen (Zäunen, Mauern, Hecken o. ä.) freizuhalten, zu begrünen und zu pflegen. Auf diesem Streifen ist pro Grundstück ein Spitzahorn (Acer platanoides, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

- Sichtfelder**
  - Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.
- Hinweise**

Um eine oberfränkische und landschaftsgebundene Bauweise im Plangebiet zu fördern, ergehen folgende Hinweise zur Bebauung:

  - Bauweise**
    - Es sollen keine einzelstehenden Gebäude, sondern zusammenhängende Dachlandschaften von Haupt- und Nebengebäuden errichtet werden.
    - Es sollen nur klare, rechteckige Gebäudeformen errichtet werden.
    - Fachwerk soll als Konstruktionsprinzip sichtbar bleiben. Vorgeblendete Fachwerkimitation soll nicht zugelassen werden.
  - Baukörpergestaltung**
    - Die Gestaltung der Fassaden soll harmonisch und nahezu symmetrisch zu erfolgen. Die typisch fränkische Gestaltung der Giebel (Dachboden 1 Fenster, Dachgeschöß 2 Fenster, Erdgeschöß 3 Fenster) sollte verwendet werden.
    - Es sollen keine "schwebenden Balkone" (ausragende Stahlbetonplatten) errichtet werden, sondern allenfalls eine vorgesezte oder vorgestellte Balkonkonstruktion, die die Grundform des Baukörpers nicht zerstört. Typisch fränkisch ist ein unter dem Dach in bzw. am Haus integrierter Laubengang im Innenhof einer Gebäudegruppe.
    - Größtfläche Wand- oder Fensterflächen sollen untergliedert werden (z.B. mit Spaliere, Fensterläden oder Fenstersprossen usw.).
    - Die Größe und Anordnung der Fenster und Türöffnungen soll auf die Fassade abgestimmt werden. Als Fensterform sollen hochrechteckige, gleiche Formate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2 zu 3 bis 4 zu 5 gewählt werden. Das Einzelfenster soll höher als breit sein. Es sollte ab einer Breite von 1,00 m zweiflügelig und ab einer Glasfläche von 0,60 m durch Sprossen und/oder Oberlicht gegliedert sein. Die Fenster sollen in der Laibung zurückgesetzt werden.
  - Baumaterialien**
    - Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton sollen in gedeckten Farben gestaltet werden.
    - Das Material für Haustüren und Garagentore sollte Holz sein. Garagentore an straßenseitigen Gebäudefronten sollen außen in Holz ausgeführt werden.
  - Dächer**
    - Anstelle von liegenden Dachflächenfenstern sollen bei ausgebautem Dachgeschöß bevorzugt Dachgauben verwendet werden (Stand-, Schleppe- oder Dreiecksgauben). Die Gaubenvorderansicht soll höchstens 1,5 m groß sein. Die Gaube soll direkt über dem darunterliegenden Fenster liegen. Die Gaube sollte auch nicht breiter sein als das darunterliegende Fenster. Der Abstand zwischen den Gauben soll die zwei- bis dreifache Gaubenbreite betragen. Der Gaubenfirst soll deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
    - Die Quergiebel (Giebelflächen seitlicher Anbauten) sollen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Ihre Firste sollen tiefer liegen als die Hauptfirste, und der Quergiebel soll kleiner sein als der Hauptgiebel. Die Dachneigungen beider Gebäudeteile sollen gleich sein ebenso die Höhen der Trauflinien.
    - Die Standgiebel (Giebelflächen etwaiger Vorbauten) sollen deutlich der Hauptfassade zugeordnet sein. Es sollte nur ein Standgiebel in der Längsfassade angeordnet werden (max. Breite 25 - 30 % der Gebäudelänge, mind. eine Zimmerbreite Abstand vom Gebäuderand, Traufhöhe höhengleich mit dem Hauptbaukörper, Neigungsunterschied max. 5 % gegenüber dem Hauptbau).
    - Eventuelle Zwerchgiebel sollen max. 3 m breit sein und höchstens 20 % der Gebäudelänge ausmachen (steilere Dachneigung erforderlich).
    - Asymmetrische Dächer und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
  - Abfallentsorgung**
    - Auf jedem Grundstück sollen innerhalb oder außerhalb der zu errichtenden Gebäude eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Behälter für Müllsortierung und getrennte Sammlung von Wertstoffen vorgesehen werden. Hierfür soll eine vom Haus aus leicht zugängliche und möglichst überdachte Fläche von ca. 2 m² vorgesehen werden.
  - Versickerung von Dachflächenwasser**
    - Die Versickerung von Dachflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist erwünscht und zulässig. Hier sollten Zisternen mit einer Mindestgröße von 25 l/m² Dachfläche gebaut werden. Das Wasser kann zur Gartenbewässerung eingesetzt werden.

### C. VERFAHRENSVERMERKE

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.  
Pöschel Str. 7, 90480 Nürnberg  
Tel. 0911/969-0, Fax 0911/969-219

- Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes:  
Nürnberg, den 12.02.1993  
(1. Bürgermeister)
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.05.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nord II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.94 nach § 2, Abs. 1, BauBG ortsüblich bekannt gemacht.  
Wiesenthou, den 10.05.1993  
(1. Bürgermeister)
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauBG mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.1993 hat in der Zeit vom 18.04.1993 bis 19.05.1993 nach Bekanntmachung am 24.11.1992 stattgefunden.  
Wiesenthou, den 10.05.1993  
(1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauBG in der Zeit vom 08.10.1996 bis 28.11.1996 öffentlich ausgelegt.  
Wiesenthou, den 10.03.1998  
(1. Bürgermeister)
- Die Gemeinde Wiesenthou hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.04.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG in der Fassung vom 02.10.1997 als Satzung beschlossen.  
Wiesenthou, den 10.03.1998  
(1. Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan "Wiesenthou Nord 2" wurde den Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Forchheim, den 20.3.98  
i. A. Thiel  
Landratsamt
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.04.1998 gemäß § 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Wiesenthou, den 20.04.1998  
(1. Bürgermeister)
- D1 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1997 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauBG in der Zeit vom 28.04.1997 bis 28.05.1997 erneut öffentlich ausgelegt.**  
Wiesenthou, 10.03.1998  
(1. Bürgermeister)
- D2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauBG geändert und den von der Änderung betroffenen Eigentümern und TÖB in der Fassung vom 02.10.1997 bekanntgegeben.**  
Wiesenthou, 10.03.1998  
(1. Bürgermeister)

M 1:1000 NÜRNBERG, 12.02.1993

ENTWURF	DATUMNAME	DATUMNAME	DATUMNAME
	12.02.93 Fe		
GEZEICHNET			
GEPRÜFT			
GEÄNDERT	29.06.93 Ku	25.02.94 A.B.	10.04.96 Mdu
PROJEKT-NR.	15-1782	FLÄCHE	21.02.97 Fe

Gauff Ingenieure  
H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.  
Pöschel Str. 7, 90480 Nürnberg  
Tel. 0911/969-0, Fax 0911/969-219



## GEMEINDE WIESENTHOU

LANDKREIS FORCHHEIM

# BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET NORD II

2.FERTIGUNG

M 1:1000 NÜRNBERG, 12.02.1993