



**FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.  
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
(§ 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB)

- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
- Baugrenze  
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Nebengebäude und Feuerstätten bis zu 50 qm Nutzfläche können auch außerhalb der Überbaubaren Flächen errichtet werden.

**Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelung der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)**

Keller sind wasserdicht anzufertigen, falls die UK Bodenplatte unter 462,20 m ü. NN liegt. Öffnungen in den Gebäuden sind erst ab einer Höhe von 462,20 m ü. NN zugelassen.

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**  
(Art. 98 BayBO)

- 4.1 Gestaltung der Dächer**  
Hauptfirstrichtung, zwingend  
Kniestöcke sind bis 0,6 m zugelassen, ausgenommen bei Garagen und Nebengebäuden, gemessen von der Oberkante Decke (Rohboden) bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.  
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:  
20°-48° Sattel-, Pult-, oder Walmdächer, Dachneigung 20 - 48 Grad

Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.  
Naturrote oder graue Schuppendeckung  
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m  
max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern, sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.  
First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1,5 m vor der traufseitigen Außenwand vortreten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.  
Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.  
Dachflächenfenster, Giebelverglasungen bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

**4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise) auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.  
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.

**4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Maschendrahtzäune abgegrenzt werden.  
Ansonsten sind Zäune zur Straße hin aus senkrechten Holzlatten oder schlichten nicht glänzenden Metallzäunen herzustellen: Zaunhöhe inkl. Sockel 1,2 - 1,4 m, max. Sockelhöhe 40 cm.  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.  
Je 200 qm Grundstücksfläche ist 1 großkorniger heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Wassertrüdingen vorgenommen werden.

Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster)

**5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche**  
Gelb: Fahrbahn  
Gelb gestrichelt: Gehweg  
Gelb gestrichelt mit V: Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

**6. Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grün: öffentliche Grünflächen  
Hellgrün: private Grünflächen
- Pflanzgebot:**  
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:  
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume  
Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Der Abstand zwischen der Bepflanzung und des angrenzenden landwirtschaftlichem Grundstück Flstk. Nr. 260 im Süden muss 50 cm betragen.

**7. Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5,00 m Maßzahlen in Meter
- bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 173/9 Flurnummern
- bestehende Wohn-/Nebengebäude
- Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
- Unterteilung der Verkehrsflächen:  
Mischverkehrsflächen, Grünstreifen, Parkstreifen
- ▷ Garagenzufahrt

Durch die Nutzung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs und Lärmmissionen zu rechnen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Stadtrat Wassertrüdingen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sigelgasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- h) Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 46 "Sigelgasse" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Stadt Wassertrüdingen, den .....  
(Siegel)  
1. Bürgermeister, Günther Babel
- i) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 46 "Sigelgasse" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 46 "Sigelgasse" ist damit in Kraft getreten.  
Stadt Wassertrüdingen, den .....  
(Siegel)  
1. Bürgermeister, Günther Babel

**Bebauungsplan Nr. 46 "Sigelgasse" mit integriertem Grünordnungsplan**

**Planteil, Maßstab 1:1000  
Satzung einschl. Festsetzungen**

Entworfen und gezeichnet: Ingenieurbüro W. Heller  
Scherberg 30  
91567 Herrieden

Ingenieurbüro Willi Heller  
Scherberg 30, 91567 Herrieden Tel. 09825/9296-0, Fax. 9296-50

Vermessung  
Straßenbau  
Kanalsation  
Geoinformation

Grünordnung:

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
MICHAEL SCHMIDT  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
MUSEUMSTRASSE 1 91555 FELCHTUNGEN  
TEL:+49(0)9852-3939 FAX:-4895  
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

17.05.2011 / 07.09.2011 / 14.09.2011