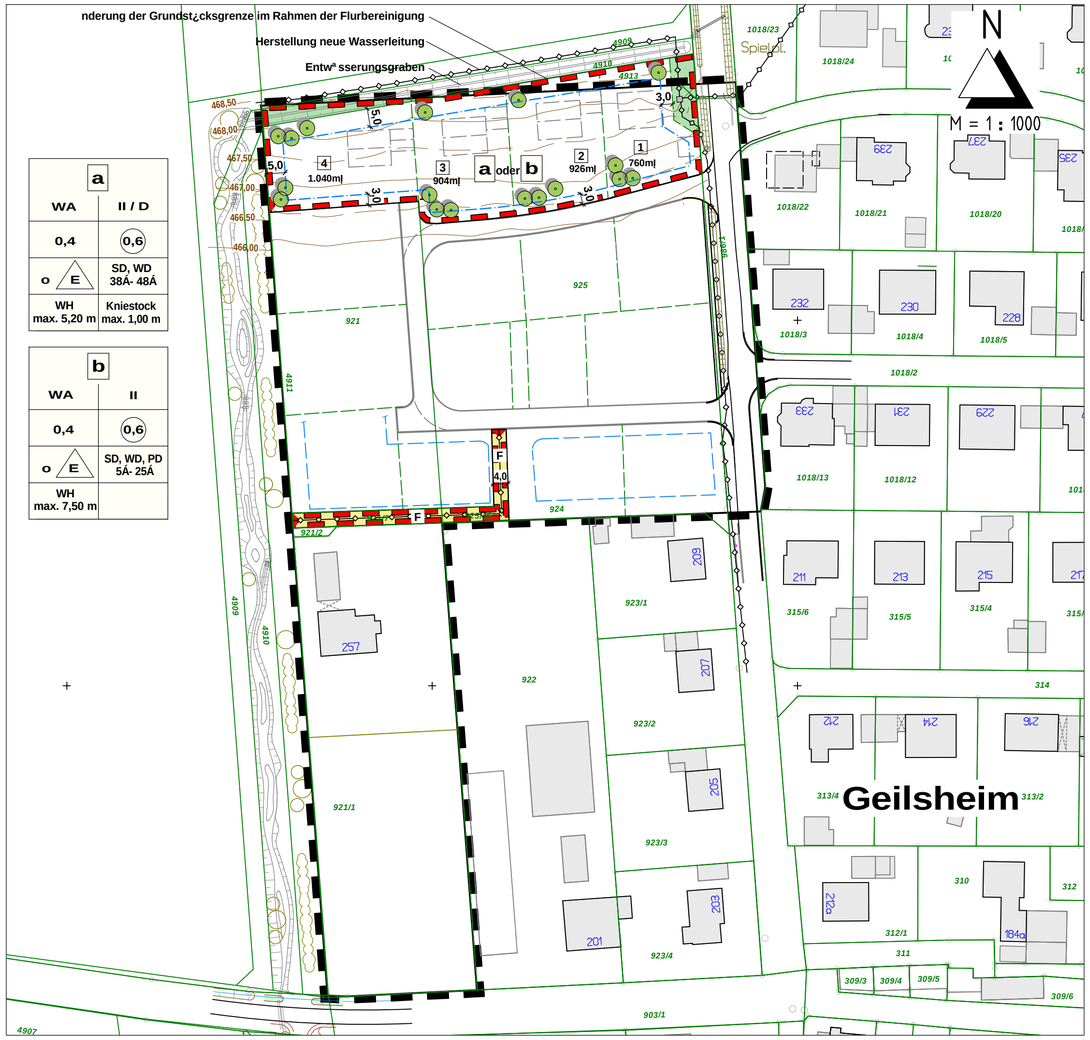


## Festsetzungen durch Planzeichen im nderungsbereich

| | |
|---|---|
| | Art der baulichen Nutzung |
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. Ä4 BauNVO |
| | MaÇ der baulichen Nutzung |
| II / D | 2 Vollgeschosse als H° chstgrenze<br>davon 1 Geschoss im EG und 1 Geschoss im DG |
| II | 2 Vollgeschosse als H° chstgrenze<br>davon 1 Geschoss im EG und 1 Geschoss im OG |
| 0,4 | Grundfl a chenzahl als H° chstgrenze |
| 0,6 | Geschossfl a chenzahl als H° chstgrenze |
| | Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen |
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelh a user zul a ssig |
| | Baugrenze |
| | Verkehrsfl a che |
| F | ° ffentlicher FuÇweg |
| | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung |
| | Leitung unterirdisch |
| | G¿nfl a chen |
| | ° ffentliche Gr¿nfl a che |
| | Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl a chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | Anpflanzen von B a umen ohne Standortbindung |
| | Sonstige Festsetzungen |
| | Grenze des r a umlichen Geltungsbereichs |
| | nderungsbereich |
| 5Á- 48Á | Dachneigung von - bis<br>siehe jeweilige Nutzungsschablone |
| SD, WD, PD | Satteldach, Walmdach, Pultdach<br>siehe jeweilige Nutzungsschablone |
| WH | Wandh° he<br>siehe jeweilige Nutzungsschablone |

## Planzeichen f¿r Hinweise

| | |
|---|---|
| 3,0 | MaÇe in Meter |
| | Grundst¿cksgrenze |
| 1 | Parzellennummer |
| | Geb a udevorschlag |
| 461,00 | H° henschichtlinie |
| | Entw a sserungsgraben |
| | bestehende Baugrenze |

## Nutzungsschablone WA

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundfl a chenzahl (GRZ) | GeschoÇfl a chenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |
| max. Wandh° he | max. Kniestockh° e |

## Festsetzungen durch Text f¿r den nderungsbereich

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem a Ç Ä 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Die ausnahmsweise zul a ssigen Nutzungen gem a Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zul a ssig.

### 2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Zul a ssig sind
¶ 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a.
¶ 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b.

2.2 Die Zahl der maximal zul a ssigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m| Wohnfl a che z a hlen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzelh a user zul a ssig.

3.3 Die ¿berbaubare Grundst¿cksfl a che ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsfl a chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

### 4. Garagen, Stellpl a tze, Zufahrten und Nebenanlagen

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenr a ume sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zul a ssig.

4.2 Garagen mit straÇenseitiger Zufahrt d¿rfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur ° ffentlichen Verkehrsfl a che errichtet werden. F¿r die Errichtung von Stellpl a tzen und offenen ¿berdachten Stellpl a tzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei einer Wohneinheit / Geb a ude sind 2 Pkw-Stellpl a tze bzw. 2 Garagenpl a tze, je weiterer Wohneinheit / Wohneinheit bis 30 m| / Geb a ude 1 zus a tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.
F¿r andere Nutzungen sind Stellpl a tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 F¿r hangabw a rts zur ° ffentlichen Verkehrsfl a che gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsfl a chen eines Geb a udes sowie ohne Abstandsfl a chen errichtet werden, wird das f¿r die zul a ssige Wandh° he maÇgebliche Gel a nde als horizontale Linie mit Bezug zur ° ffentlichen Verkehrsfl a che festgesetzt. Die H° henlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm ¿ber der mittleren H° he der ° ffentlichen Verkehrsfl a che im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

### 5. Gestaltung der Geb a ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgeb a ude sind zul a ssig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a
¶ Sattel- oder Walmd a cher mit einer Dachneigung von 38Á- 48Á
¶ eine Wandh° he von maximal 5,20 m ab OK RohfuÇboden (RFB) EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut
¶ Kniest° cke bis maximal 1,00 m H° he ab OK RohfuÇboden Obergeschoss.

Festsetzungen der Nutzungsschablone b
¶ Sattel-, Walm- oder Pultd a cher mit einer Dachneigung von 5Á- 25Á
¶ eine Wandh° he von maximal 7,50 m ab OK RohfuÇboden (RFB) EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut

5.2. Bei **hangaufw a rts** zur ° ffentlichen Verkehrsfl a che gelegenen Geb a uden darf die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss h° chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gel a ndeh° he im Bereich des geplanten Geb a udes liegen.

Bei **hangabw a rts** zur ° ffentlichen Verkehrsfl a che gelegenen Geb a uden darf die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss h° chstens 20 cm ¿ber der mittleren H° he der ° ffentlichen Verkehrsfl a che im Bereich des geplanten Geb a udes liegen.

5.3 F¿r Garagen, Nebengeb a ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0Á- 48Á zul a ssig.

5.4 Dach¿berst a nde sind bis maximal 30 cm am Ortgang und bis maximal 50 cm an der Traufe zul a ssig.

5.6 Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der L a nge bis zu 2/3 der Firstl a nge zul a ssig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausf¿hrung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 50 % der Fassadenl a nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zul a ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgeb a udes liegt.

### 6. Fl a chenbefestigung ï Gestaltung der unbebauten Fl a chen

6.1 Fl a chenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Bel a ge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bitumin° se Befestigungen und Betonfl a chen sind nicht zul a ssig.

### 7. Gr¿ngestaltung

7.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksfl a chen sind, soweit sie nicht g a rtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begr¿nen und zu bepflanzen. Je 200 m| Grundst¿cksfl a che ist 1 groÇkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Eine Artenauswahlliste liegt bei.

### 8. Entw a sserung

8.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hoffl a chen ist, soweit m° glich, breitfl a chig zu versickern.

8.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bew a sserung der Hausg a rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen kann an die ° ffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 3,0 m| wird empfohlen. 50 % des Volumens sollten als Aufstauraum mit Drosselablauf DN 50 hergestellt werden.

### 9. Immissionsschutz

#### 9.1 L a rmschutz bei Luftw a rmepumpen

Der Betreiber von Luftw a rmepumpen sowie Kraft-W a rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zul a ssigen Schallpegel zur n a hesten schutzbed¿rftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafr a ume und Kinderzimmer) nicht ¿berschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundst¿cke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbed¿rftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. F¿r den Nachweis ist der Schallleistungspegel der W a rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist f¿r den Immissionsort ein Schallpegel von Ò34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-W a rmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten k° nnen, sind entweder im Geb a ude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.
In diesem Zusammenhang wird auf die Leitf a den des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt Ä¨ieffrequente Ger a usche bei Biogasanlagen und Luftw a rmepumpenñ(Auszug Teil III) und Ä L a rmschutz bei Luft-W a rmepumpen ï F¿r eine ruhige Nachbarschaftñverwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabst a nde zwischen W a rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abh a ngigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

#### 9.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fl a chen k° nnen selbst bei ordnungsgem a Çer Bewirtschaftung L a rm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ï w a hrend landwirtschaftlicher Saisonarbeit ï der Fall sein.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wassertr¿dingen hat in der Sitzung vom _____ die 2. nderung des Bebauungsplans Nr. 36 ÄObere Weeth ï westlicher Bereichñim Ortsteil Geilsheim im vereinfachten Verfahren beschlossen.
Der nderungsbeschluss wurde am _____ orts¿blich bekanntgegeben.

### ¥ ffentliche Auslegung ï Beteiligung der Tr a ger ° ffentlicher Belange

Der nderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 36 ÄObere Weeth ï westlicher Bereichñin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gem a Ç Ä 3 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ ° ffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ orts¿blich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder w a hrend der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die Anh° rung der Beh° rden und sonstiger Tr a ger ° ffentlicher Belange gem a Ç Ä 4 BauGB durchgef¿hrt.

### Satzungsbeschluss

Die Stadt Wassertr¿dingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den nderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 36 ÄObere Weeth ï westlicher Bereichñin der Fassung vom _____ gem a Ç Ä 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Wassertr¿dingen, den _____

_____
Stefan Ultsch, 1. B¿rgermeister (Siegel)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gem a Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB orts¿blich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung trat die 2. nderung des Bebauungsplans Nr. 36 ÄObere Weeth ï westlicher Bereichñ in der Fassung vom _____ in Kraft.
Wassertr¿dingen, den _____

_____
Stefan Ultsch, 1. B¿rgermeister (Siegel)

# Stadt Wassertr¿dingen

## 2. nderung Bebauungsplan Nr. 36 "Obere Weeth - westlicher Bereich" im Ortsteil Geilsheim

**Pleinfeld, den 25.04.2022**
**Pleinfeld, den 26.09.2022**

Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602

S:\Projekte\Wassertr¿dingen\B-Pl a ne\Obere Weeth 2. nderung 2022-04-25\Geovision\2. nderung B-Plan Obere Weeth 2022-09-26.gvp