



| | |
|--------------|---------------------|
| WA | II / D |
| 0,4 | 0,6 |
| o ED | SD, WD 38° - 48° |
| WH max. 4,00 | Kniestock max. 50cm |

| | |
|--------------|---------------------|
| WA | II |
| 0,4 | 0,6 |
| o ED | SD, WD, PD 5° - 25° |
| WH max. 6,00 | |

| | |
|----------|---------------------|
| eGE | I |
| 0,8 | SD, PD, FD 0° - 30° |
| WH 5,00m | |
| < 50 | |

Festsetzungen durch Planzeichen
Art der baulichen Nutzung

| | |
|---------------------------|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| eGE | eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| II/D | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze davon 1 Geschoss im EG und 1 Geschoss im DG |
| II | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze davon 1 Geschoss im EG und 1 Geschoss im OG |
| I | 1 Vollgeschoss zulässig |
| 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze |
| 0,6 | Geschossflächenzahl als Höchstgrenze |

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|-----|---------------------------|
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| --- | Baugrenze |

Verkehrsflächen

| | |
|--------|----------------------------|
| orange | öffentliche Verkehrsfläche |
| green | Straßenbegrenzungslinie |

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung

| | |
|---------|----------------------|
| ---o--- | Leitung unterirdisch |
|---------|----------------------|

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| | |
|---|--|
| ● | Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung |
|---|--|

Sonstige Festsetzungen

| | |
|------------|---|
| ---o--- | Mit Leitungsrecht belastete Fläche |
| --- | Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist |
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| --- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| 0° - 48° | Dachneigung von - bis |
| SD, PD, FD | Satteldach, Pultdach, Flachdach |
| WH | Wandhöhe |

Planzeichen für Hinweise

| | |
|---------|--|
| 3,0 | Maße in Meter |
| --- | Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze |
| 1 | Parzellennummer |
| --- | Gebäudevorschlag |
| --- | bestehendes Gebäude |
| ---o--- | Höhenschichtlinie |

Nutzungsschablone WA

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |
| max. Wandhöhe | max. Kniestockhöhe |

Nutzungsschablone eGE

| | |
|--|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | |
| Bauweise | Dachform und Dachneigung |
| max. Wandhöhe | |
| Flächenschalleleistungspegel in dB(A)/m² nachts (22.00 - 6.00 Uhr) | |

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Eingeschränktes Gewerbegebiet eGE gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Das Gebiet wird als Gewerbegebiet „eGE“ gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
• Betriebe und Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Ziff. 2.321 der TA Lärm nicht überschritten werden.
• Die Lärmimmission während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sind auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB (A)/m² zu beschränken. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, zu führen. Bei den Immissionsrichtwerten handelt es sich um Summenwerte aller einwirkender Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Zulässig 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].
• 1 Vollgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [c].
Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Es gilt die offene Bauweise.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmen gelten für die Parzellen 1, 8, 10, 11 und 16, hier können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
Im Bereich des Gewerbegebietes ist im Bedarfsfall eine gesonderte Genehmigung für Trockentürme, Fördertürme etc. erforderlich.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 98 BayBO)
4.1 Gestaltung der Dächer
In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a] sind
• Kniestöcke bis 0,5 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 zugelassen:
• Satteldach, Walmdach, Dachneigung 38 – 48 Grad
• Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen
• max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m
• max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3 m
• Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern. Die Gesamtbreite soll ein Drittel der Gesamtrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.
• bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
• Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.

In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b] wird für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude festgesetzt:
• Satteldach, Walmdach oder Pultdach, Dachneigung 5 – 25 Grad
• Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen
• max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m
• max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3 m
In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [c] wird für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude festgesetzt:
• Satteldach, Pultdach oder Flachdach, Dachneigung 0 – 30 Grad

4.2 Sonstige Festsetzung zur Gestaltung der Gebäude im Bereich WA
In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a] gilt:
• Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 4,0 m (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 BayBO).
In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b] gilt:
• Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 6,0 m (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 BayBO).
In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [c] gilt:
• Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 5,0 m (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 BayBO).
In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablonen [a], [b] und [c] gilt:
• Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
• Gebäude aus dem Werkstoff Holz sind zugelassen.
• Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.
• Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,6 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen (Mitte Garageneinfahrt).

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.
Je 200 m² Grundstücksfäche ist 1 großkroniger heimischer Laubbbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6. Grüngestaltung
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

7. Entwässerung
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit möglich, breitflächig zu versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Wassertrüdingen, den _____

Siegel _____
Babel
Erster Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wassertrüdingen, den _____

Siegel _____
Babel
Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Wassertrüdingen, den _____

Siegel _____
Babel
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung:
Die Änderung des Bebauungsplans wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit rechtsverbindlich.
Wassertrüdingen, den _____

Siegel _____
Babel
Erster Bürgermeister



Stadt Wassertrüdingen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Obere Weeth - westlicher Bereich" im Ortsteil Geilsheim

Pleinfeld, 20.08.2014



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602