

Bebauungsplan Nr. 28 „Im Rippelein“
für ein Gebiet westlich von Altentrüdingen

2. Entwurf
vom 24.04.2017

Die Stadt Wassertrüdingen erlässt gemäß Beschluss des Stadtrats vom 00.00.0000 auf Grund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011 S. 62), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 6, 20 und 51 geändert, (S v. 24.4.2015, 73)

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 488), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geändert, (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998 S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geändert, (§ 2 Nr. 6 G v. 12.6.2015, 152)

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet im Osten durch das vorantene Dorfgebiet und die vorhandene Ortsstraße, im Süden, Westen und Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

§ 2

In Ergänzung der im Planfeld getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**

WA allgemeines Wohngebiet sowie Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Maximale Traufhöhe (TH max)**
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH max.) begrenzt. Diese darf 6,0 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO dient die Höhe der Fahrbahnoberkante (FOK) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der FOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
1-geschossige Häuser, oder 2-geschossige Häuser mit max. Dachneigung von 20 Grad, sind zulässig.
Grundflächenzahl 0,35
Geschossflächenzahl 0,6
Baugrenze - - - - -
offene Bauweise wird festgesetzt
Nebengebäude ohne Feuerstellen bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG)**

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal 1,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße (Gangzufahrt) liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur Erschließungsstraße.
- Wandhöhe einzeln stehender Garagen und Nebengebäude**

Die Wandhöhe einzeln stehender Garagen und Nebengebäude darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Stellplätze und Garagen**

3.1 **Flächen für Garagen**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 **Stauräume vor Garagen**
Zwischen Garagenzufahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten.
Carports (offene Garagen) sind von dieser Festsetzung generell ausgenommen, solange deren Zufahrt nicht durch Tore, Türen etc. abgegrenzt wird.
- Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen**

Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 65 m² nicht überschreiten.
- Grünordnung**

(Es wird auf beiliegenden Grünordnungsplan verwiesen)
- Grünflächen**

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für öffentliche und private Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß dem Pflanzgebot.
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als Grünfläche oder gläsernlich anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden. Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der bebauten Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

Für die Pflanzung von freilebenden Hecken oder geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen wird nachfolgende Artenauswahl empfohlen:
Berberitze (Berberis vulgaris)
Eibisch (Rosa eucarypta)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselstrauch (Corylus avellana)
Hundrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Harnisch (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

4.2 **Ersatzbepflanzung für die Entfernung alter Obstbäume**
Um den Verlust von weiteren Brutmöglichkeiten zu kompensieren, muss entlang dem Fußweg innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grund gemäß Grünordnungsplan 6 neue Obstgehölze angepflanzt werden.
Zu verwendende Pflanzqualitäten:
Apfel oder Birne, Hochstamm, z.B., 7 - 8 cm (heimische Sorten)

4.3 **Anpflanzen von Bäumen**
Innerhalb des Wohngebietes sind gemäß nachfolgendem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzgebot
Im südlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche 12 hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von mind. 8,0 m zu pflanzen.
Zu verwendende Pflanzqualitäten:
Hochstämme H. 30v, mStb, STU 14-16, z.B. Acer platanoides „Emerald Queen“
Größe der Baumscheiben mind. 216 m bzw. 12 m² Wurzelraum pro Baum
Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm STU 18-20, zu ersetzen
Es ist pro Straßenzug eine Baumart zu verwenden

4.4 **Mindestpflanzgebot**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangen 300 m² Grundstücksfläche ein mitterkröniger Baum zu pflanzen.
Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:
Hochstämme H. 30v, mStb, STU 14-16, z.B. Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildpfel
Sorbus aucuparia - Eibisch
Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

5. **Schutz vor Wasserschäden**

5.1 **Schutz vor Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser**
Zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Hebesysteme vorzusehen.

5.2 **Entwässerung**
Zufahrtswege und Stellplätze auf dem Privatgrund sind soweit möglich mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen, beispielsweise mit Rasengittersteinen oder Fugen zwischen den Plattensteinen.
Die Ableitung der Abwässer muss im Trennsystem erfolgen. Das unverschlusste Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte weitestgehend streifenförmig auf privaten Flächen versickert oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Brauchwassernutzung, bzw. Gartenbewässerung zu sammeln.

6. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

6.1 **Dachdeckung**
Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote, graue oder schwarze, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
Reine Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begründen.

6.2 **Fassadengestaltung**
Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Sichtmauerwerk zu versehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Holzhäuser.
Stark strukturierte, stark gemauerte Putzen sind unzulässig.
Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich gedeckte, möglichst erdige Farbtöne zu verwenden.
Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

6.3 **Einfriedungen**

Die Einfriedung zum öffentlichen Raum sind entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzstäben- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe 1,20 m) auszuführen.
Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeeinbau sind unzulässig.

7. **Denkmalschutz**

7.1 **Bodendenkmäler**
Nachdem in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt sind muss bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG eingeholt werden. Diese muss in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ansbach beantragt werden.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hinweise
Artenschutz
Es wird auf den beiliegenden Grünordnungsplan verwiesen.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan Nr. 28 Rippelein

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2016 ortsförmlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.01.2017 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.01.2017 hat in der Zeit vom 19.01.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2017 bis 14.06.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 03.07.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2017 als Satzung beschlossen.

Wassertrüdingen, den 13. JULI 2017
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

Bürgermeister

Wassertrüdingen, den 15. JULI 2017
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Im Rippelein“

Stadt:
Wassertrüdingen
Marktstrasse 9
91717 Wassertrüdingen

1. Bürgermeister, Günther Babel: *u. Babel*

Vorhaben:		Projekt Nr.: 16112		
Stadt Wassertrüdingen „Im Rippelein“ OT Altentrüdingen		Beilage:		Ausfertigung:
		Plan Nr.:		
			Datum	Name
		bearb.	April 17	FE
Maßstab: 1:1.0000	Bebauungsplan	gez.	25.04.17	MW
		gepr.	April 17	
Auftraggeber: Stadt Wassertrüdingen Marktstrasse 9 91717 Wassertrüdingen		Planverfasser:		
		G E C K M E I E R - Tiefbauplanungen - Baubeflagung - Vermessung		
Datum: 25.04.17				
86720 Nördlingen • Emil-Eigner-Strasse 1 • 09081-8055285 • Fax: 09081-8055286				