

Satzung

Die Stadt Wassertrüdingen erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 30.07.2018 auf Grund von

- §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Sudetenstraße - Baudenhartweg – Schützenweg – Friedhof wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden.

2. 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 Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

2.2 Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal 1,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur Erschließungsstraße.

2.3 Wandhöhe einzeln stehender Garagen und Nebengebäude

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

3. Flächen für Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude ohne Feuerstätten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 25 m² zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stauräume vor Garagen

Zwischen Garageneinfahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten.

Carports (offene Garagen) sind von dieser Festsetzung generell ausgenommen. Deren Zufahrt ist von Toren etc. frei zu halten.

4.2 Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen

Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 65 m² nicht überschreiten.

5. Grünordnung

5.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden. Stützmauern zur Geländeanpassung sind bis maximal 0,75m zulässig. Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Wohngebiets sind gemäß nachfolgendem Pflanzgebot Bäume zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzgebot A

Pflanzung von Hochstämmen 2. Ordnung mit Standortbindung entlang öffentlicher Verkehrswege. Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 16-18

Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten:

- Winter-Linde (Tilia cordata 'Green spire')
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Rotdorn (Crataegus leavigata)

Größe der Baumscheiben mind. 3'6 m bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm SiU 18-20, zu ersetzen.

Im Zuge der Straßenplanung kann der Standort bei Bedarf geringfügig (ca. 1-2m) verändert werden.

Pflanzgebot B

Pflanzung von Hochstämmen 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung entlang des Schützenweges. Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, m DB, STU 16-18

Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten siehe Pflanzgebot A.

Größe der Baumscheiben mind. 3'6 m bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm SiU 18-20, zu ersetzen.

5.3 Mindestpflanzgebot

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangen 300m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:
Hochstämme: H 3xv, m DB, STU 14-16,

- Winter-Linde (Tilia cordata 'Green spire')
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Rotdorn (Crataegus leavigata)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

6. Regenwasserbehandlung

Auf jedem Baugrundstück ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in einer Zisterne mit integriertem Drosselungssystem zu sammeln.

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote, graue oder schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

7.2 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Holzhäuser.

Stark strukturierte, stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich, gedeckte (nicht glänzende), möglichst erdige Farbtöne zu verwenden.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

7.3 Einfriedungen

Die Einfriedung zum öffentlichen Raum ist entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlaten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden.

Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15cm zum Boden aufweisen. Sockelmauerwerk über Geländeoberkante ist unzulässig.

§ 3

Abstandsflächenregelung nach BayBO

Es gilt Art. 6 BayBO. Ausnahmen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO sind nicht vorgesehen.

§ 4

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

Empfehlungen an den Vorhabenträger:

- Nachtbaustellen sollten vermieden werden.
- Naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen und Dachbegrünung als Ersatz für den Entfall von Nahrungsflächen.
- Vorsorglich - sollten eventuell geplante großformatige Glasfronten mit Warmfolien für Vögel gekennzeichnet werden.
- Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschragen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

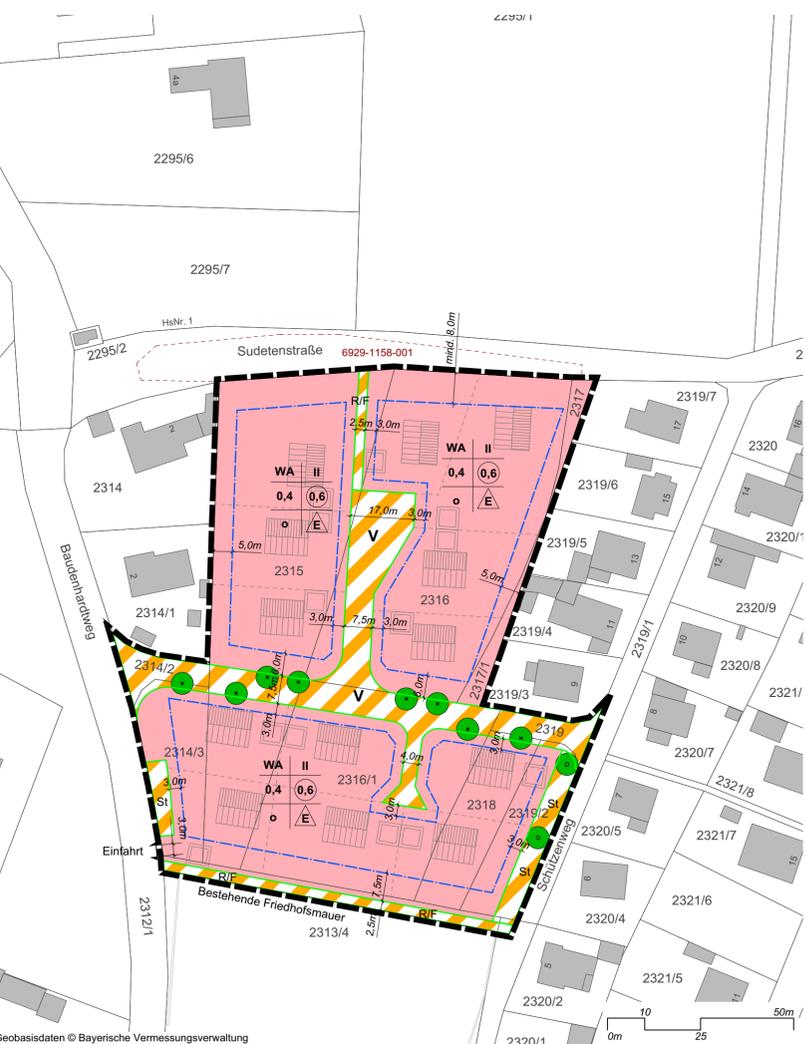
Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Planvorlagenverordnung beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

Wassertrüdingen, den

Monika Breit
Zweite Bürgermeisterin

Planzeichnung M 1:1000



Übersichtsplan M 1:5000



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

0,40 Grundflächenzahl, z.B. 0,30

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

o offene Bauweise

△ E nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

R/F hier: Rad- und Fußweg

St hier: Stellplätze

▽ Einfahrtbereich

5. Grünflächen und Maßnahmen zum Umweltschutz

● Pflanzgebot A
Baumpflanzung mit Standortbindung

● Pflanzgebot B
Baumpflanzung ohne Standortbindung

6. Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Hinweise

▭ 175/10 Katastergrundlage mit Gebäudebestand, Flurstücksgrenzen und -nummern

▭ Vorschlag Bebauung

--- Vorschlag Grundstücksgrenze

▭ Bestehende Friedhofsmauer

▭ Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Verfahrensvermerk

1 Der Stadtrat Wassertrüdingen hat in der Sitzung vom 26.09.2016 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A "Nördlich des Friedhofes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf der Grundlage von § 13 (2) Satz 1 BauGB abgesehen.

3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2017 bis 18.12.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

5 Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der geänderte 2. Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom 30.01.2018 gemäß § 3 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 03.04.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, am 15.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurde die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. mit § 4a (3) BauGB durchgeführt.

6 Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.07.2018 den geänderten Bebauungsplan Nr. 19A "Nördlich des Friedhofes" gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 30.01.2018 als Satzung beschlossen.

Wassertrüdingen, den

Monika Breit
Zweite Bürgermeisterin

7 Ausgefertigt

Wassertrüdingen, den

Monika Breit
Zweite Bürgermeisterin

8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.08.2018 gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wassertrüdingen, den

Monika Breit
Zweite Bürgermeisterin



Änderung Bebauungsplan Nr. 19A
"Nördlich des Friedhofes"
Satzung in der Fassung vom 30.01.2018

Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstr. 5, 90469 Nürnberg
Tel. 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de



M 1: 1000