

**Festsetzung durch Planzeichen**

- WA** Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- II** Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- O** Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen  
Offene Bauweise
- SD, WD, PD** Satteldach, Pultdach, Walmdach zulässig  
zulässige Dachneigung von - bis in Grad
- 20° - 48°** Baugrenze  
nur Einzelhäuser zulässig
- E** Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen
- F** Fussweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlicher Fläche
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Fläche
- best. Hecken auf privater Fläche
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6  
2.2 Zulässig sind 2 Vollgeschosse.  
2.3 Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
3.1 Es gilt die offene Bauweise.  
3.2 Es sind Einzelhäuser zulässig.  
3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- 4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen**  
4.1 Garagen einschließlich deren Nebenträume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
4.2 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.  
4.3 Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Wohneinheit bis 30 m² / Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.  
4.4 Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche im Bereich der Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.  
Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit o.a. Höhenbezug in Bereich der geplanten Garage festgesetzt.
- 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**  
5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A  
• Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°  
• eine Wandhöhe von maximal 5,20 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG sowie  
• Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren  
Festsetzungen der Nutzungsschablone B  
• Sattel-, Pult oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25°  
• eine Gebäudehöhe von maximal 8,50 m ab Rohfußboden (RFB) EG  
5.2 Die Wandhöhe Wohnhaus bezieht sich auf die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) Erdgeschoss und den Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.  
Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.  
5.3 Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.  
5.4 Dacheindeckungen sind als naturrote, graue oder schwarze Schuppendeckung zulässig.  
5.5 Dachüberstände sind bis maximal 30 cm am Ortsgang und bis maximal 50 cm an der Traufe zulässig.  
5.6 Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.  
5.7 Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum ist ohne Einzäunung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe 1,50 m) oder mit Holzlatenzäunen oder mit schlichten nicht glänzenden Metallzäunen zulässig. Die Bauhöhe von Zäunen darf 1,25 m, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig.  
5.8 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.
- 6. Flächenbefestigung – Gestaltung der ungebauten Flächen**  
6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.  
6.2 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Wassertrüdingen vorgenommen werden. Mit der Bauvorlage ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- 7. Grüngestaltung**  
7.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbau zu pflanzen.  
7.2 Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie von Wand- und Fassadenflächen wird empfohlen. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.  
7.3 Die Anlage von Schottergärten / Schotterbeeten ist nicht zulässig.
- 8. Entwässerung**  
8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 3,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche wird empfohlen. 50 % des Volumens sollten als Aufstauraum mit Drosselablauf DN 50 hergestellt werden.
- 9. Immissionsschutz**  
9.1 **Lärmschutz bei Luftwärmepumpen**  
Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.  
Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.  
In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.  
9.2 **Landwirtschaftliche Emissionen**  
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, 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 – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit – der Fall sein.

**Verfahrensvermerke**

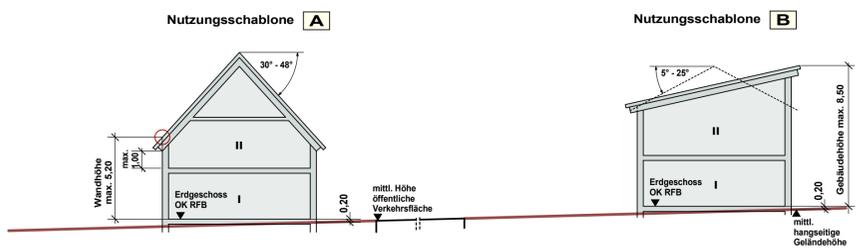
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat Wassertrüdingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans „Sigelgasse II“ im Ortsteil Obermögersheim im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.

**Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf des Bebauungsplans „Sigelgasse II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.  
Parallel dazu wurde die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt.

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans „Sigelgasse II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Wassertrüdingen, den \_\_\_\_\_  
Stefan Ultsch, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Sigelgasse II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Wassertrüdingen, den \_\_\_\_\_  
Stefan Ultsch, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Schemaschnitte Gestaltung der Hauptgebäude M 1 : 200**



A	
WA	II
0,4	0,6
O	SD, WD 30° - 48°

B	
WA	II
0,4	0,6
O	SD, PD, WD 5° - 25°

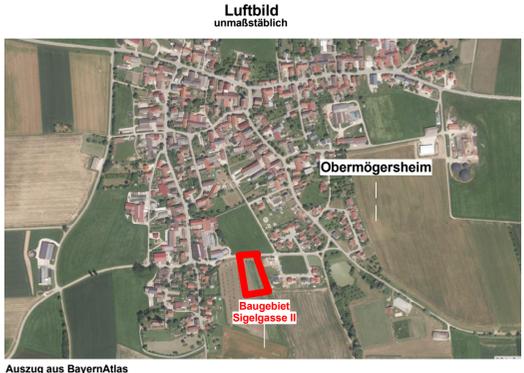
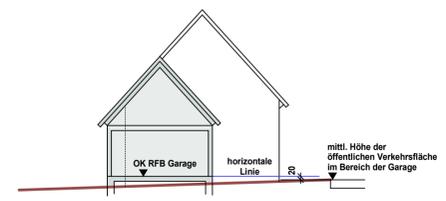
**Planzeichen für Hinweise**

- 15,0 Maß in Meter
- Höhenschichtlinie
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
- 1 Parzellennummer
- Entwässerungsgraben
- best. Flurweg

**Schema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

**Schemaschnitt Höhenbezug Garage M 1 : 200**



Auszug aus BayernAtlas

**Stadt Wassertrüdingen**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Sigelgasse II" im Ortsteil Obermögersheim**

Aufgestellt: Pleinfeld, den 26.07.2021

