

**STADT WASSERTRÜDINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „AM SÜDHANG I“**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORENTWURF VOM 15.09.2021**

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

- §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

folgende

**Bebauungsplan-Satzung**

**§ 1**

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet nördlich der Sudetenstraße und östlich des Baudenhardtweg 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**

Die mit WA 1 bis WA 3 bezeichneten Planbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die im Plan festgesetzten Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten als Höchstmaß.

### **3. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 wird auf maximal II begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 3 wird auf maximal III begrenzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ebenfalls als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.

### **4. Maximale Wandhöhe (WH max)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH max) begrenzt. Diese darf im WA 1 und WA 2 6,5 m nicht überschreiten.

Im WA 3 darf eine maximale Wandhöhe von 9,5 m nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnkante auf der Zugangsseite des Gebäudes.

### **5. Wandhöhe einzelstehender Garagen und Nebengebäude**

Die Wandhöhe von Doppelgaragen, einzelstehender Garagen und Nebengebäude darf 3,5 m nicht überschreiten.

### **6. Offene Bauweise im WA 1**

Im festgesetzten WA 1 sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

### **7. Offene Bauweise im WA 2**

Im festgesetzten WA 2 sind die Gebäude in offener Bauweise als Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

### **8. Abweichende Bauweise im WA 3**

Im festgesetzten WA 3 sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der festgesetzten Hausformen über 50 m betragen.

Dabei müssen die Hausgruppen durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade gegliedert werden.

## **9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Lärmriegel

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße entlang der Grundstücksgrenze zum Flurweg Nr. 2560, Gemarkung Wassertrüdingen, ein geschlossener Lärmriegel mit mindestens 3,5 m Höhe zu erhalten.

## **10. Flächen für Nebengebäude und Nebenanlagen**

Nebengebäude ohne Feuerstätten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> zulässig.

## **11. Garagen und Carports**

Garagen und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen, Carports errichtet werden.

## **12. 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.

## **13. Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen**

Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 65 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **14. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze Zufahrten benötigt werden.

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke wird die Anlage von Steingärten, Schottergärten, Kunstrasenflächen und Nadelgehölz-Hecken ausgeschlossen

Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode.

## **15. Mindestpflanzgebot für private Grundstücke**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laub oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Green spire')  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)  
Weißdorn (*Crataegus leavigata*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

Apfel (*Malus spec.*) z.B. Berlepsch  
Birne (*Pyrus spec.*) z.B. Gute Luise  
Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)  
Quitte (*Cydonia oblonga*) z.B. Apfel- oder Birnenquitte  
Süßkirsche (*Prunus avium* subsp. *Duracina*) z.B. Große schwarze  
Knorpelkirsche  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Zwetschge (*Prunus domestica* subsp. *Domestica*) z.B. Fränkische  
Hauszwetschge

## 16. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Bebauungsgebietes sind naturnah und mit standortgerechten heimischen Pflanzen, Sträuchern und Obstbäumen zu entwickeln (Staudenflächen, freiwachsende Hecken mit heimischen Sträuchern)

Auswahl der zu verwendenden Strauch- und Baumarten, sowie Pflanzqualitäten:

Obstbäume in Sorten

Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

Apfel (*Malus spec.*) z.B. Berlepsch  
Birne (*Pyrus spec.*) z.B. Gute Luise  
Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)  
Quitte (*Cydonia oblonga*) z.B. Apfel- oder Birnenquitte  
Süßkirsche (*Prunus avium* subsp. *Duracina*) z.B. Große schwarze  
Knorpelkirsche  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Zwetschge (*Prunus domestica* subsp. *Domestica*) z.B. Fränkische  
Hauszwetschge

Sträucher:

Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Strauchhasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

Standortgerechte Landschaftsrasenansaat (z.B. Regiosaatgut)

## 17. Erhalt von Bäumen entlang der Sudetenstraße

Entlang der Sudetenstraße sind die in der Planzeichnung markierten Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Neben den zu erhaltenden Bäumen sind bei einem Ausbau der Sudetenstraße gemäß Planzeichnung mindestens 10 neue Obstbäume zu pflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:

Obstbäume in Sorten

Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

Apfel (*Malus spec.*) z.B. Berlepsch  
Birne (*Pyrus spec.*) z.B. Gute Luise  
Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)  
Quitte (*Cydonia oblonga*) z.B. Apfel- oder Birnenquitte  
Süßkirsche (*Prunus avium subsp. Duracina*) z.B. Große schwarze Knorpelkirsche  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Zwetschge (*Prunus domestica subsp. Domestica*) z.B. Fränkische Hauszwetschge

Die Pflanzfläche pro Baum beträgt mind. 3 m x 6 m<sup>2</sup> und mind. 12,8 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“).

Die Flächen unter den Bäumen (Verkehrsgrün) sind dauerhaft mit standortgerechten und blütenreichen Saatmischungen zu begrünen (z.B. Regiosaatgut).

Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der Baumstandorte kann in geringem Umfang abgewichen werden. Bei Verlust ist entsprechend des erreichten Stammumfanges nach zu pflanzen.

## **18. Neupflanzung von Bäumen entlang der Haupteerschließungsstraße A und Ringstraße B**

Innerhalb des Wohngebiets sind gemäß nachfolgendem Pflanzgebot 18 Bäume entlang der Haupteerschließungsstraße A und 6 Bäume entlang der Ringstraße B zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Flächen unter den Bäumen (Verkehrsgrün) sind dauerhaft mit blütenreichen und/ oder naturnahen Ansaaten zu begrünen (z.B. Regiosaatgut).

Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, STU 18-20

Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten:

- Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Green spire')
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Weißdorn (*Crataegus levigata*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Größe der Baumscheiben mind. 3\*6 m bzw. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum pro Baum.

Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm H 3xv, StU 18-20, zu ersetzen. Im Zuge der Straßenplanung kann der Standort bei Bedarf geringfügig verändert werden. Es ist eine Baumart zu verwenden. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm H 3xv, StU 18-20, zu ersetzen.

## **19. Verkehrsgrün**

Auf den restlichen verkehrsbegleitenden Grünflächen sind mindestens 11 straßenbegleitende Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen unter den Bäumen (Verkehrsgrün) sind

dauerhaft mit naturnahen, blütenreichen Ansaaten zu begrünen (z.B. Regiosaatgut). Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von

ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, STU 18-20

- Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Green spire')
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Weißdorn (*Crataegus levigata*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Größe der Baumscheiben mind. 3\*6 m bzw. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum pro Baum.  
Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm H 3xv, StU 18-20, zu ersetzen.

## 20. Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Verlust zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Green spire')  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)  
Weißdorn (*Crataegus leavigata*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Obstbäume in Sorten

Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

Apfel (*Malus spec.*) z.B. Berlepsch  
Birne (*Pyrus spec.*) z.B. Gute Luise  
Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)  
Quitte (*Cydonia oblonga*) z.B. Apfel- oder Birnenquitte  
Süßkirsche (*Prunus avium subsp. Duracina*) z.B. Große schwarze  
Knorpelkirsche  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Zwetschge (*Prunus domestica subsp. Domestica*) z.B. Fränkische  
Hauszwetschge

Sträucher:

Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Strauchhasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

## 21. Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Private Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen, z.B. mit Drainbelägen, wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.

## 22. Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abtragungen sind gegenüber der im Plan dargestellten natürlichen Geländeoberfläche nur in Absprache mit der Stadt Wassertrüdingen zulässig.

Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst zu erhalten.

## 23. Kompensationsmaßnahmen

Auf der im Plan gekennzeichneten Ausgleichfläche, Teilflächen der Flurstücknummern 2560, 2736 und 2561, sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

Entlang der westlichen Grenze ist eine gemischten, freiwachsenden ein- bis zweireihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Sträucher:

- Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Strauchhasel (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

Es sind mindestens 3 Obstbäumen zu pflanzen.

Obstbäume in Sorten

Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

- Apfel (*Malus spec.*) z.B. Berlepsch
- Birne (*Pyrus spec.*) z.B. Gute Luise
- Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)
- Quitte (*Cydonia oblonga*) z.B. Apfel- oder Birnenquitte
- Süßkirsche (*Prunus avium subsp. Duracina*) z.B. Große schwarze Knorpelkirsche
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Zwetschge (*Prunus domestica subsp. Domestica*) z.B. Fränkische Hauszwetschge

Auf den übrigen Flächen ist ein naturnahes, blütenreiches extensives Grünland anzulegen (z.B. Regiosaatgut).

Die Pflege ist dauerhaft sicherzustellen. Die Flächen sollen nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden. Entnahme des Mähguts und fachgerechte Entsorgung oder Verwertung. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Verzicht auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz.

## **24. Regenwasserbehandlung**

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

## **25. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **25.1 Dachdeckung**

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

### **25.2 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.

### **25.3 Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden.

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

## **26. Maßnahmen zum Artenschutz**

### **26.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Gehölzentfernung und Rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ab Ende September bis spätestens Ende Februar. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

## **26.2 Kommunale Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

CEF 1:

Verhängen von 3 Vogelnistkästen (z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle z.B. SCHWEGLER-Gesamtkatalog) pro gerodetem Baum. Ggf. fachmännische Pflege und Meldung der Kontrollergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde.

### **§ 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.

#### **Hinweise**

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden besteht für die bestehende Funkmastanlage Bestandschutz.

#### **Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren) 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.

Aufgestellt:

Nürnberg, im September 2021



**Topos team**  
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH  
Theodorstraße 5 ■ 90489 Nürnberg  
Telefon 0911 - 815 80 15 ■ Telefax 0911 - 815 80 12  
kontakt@toposteam.de ■ www.toposteam.de