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 Naturschutzgesetzes BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011 S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.4.2015, 73)

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 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 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

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

§ 2

In Ergänzung der im Plantell getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet sowie Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO.

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 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 Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.3 Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens Im Erdgeschoss (OKF EG)

Die **Oberkante des Fertigfußbodens** im Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal **1,0 m** über der Oberkante der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße (Garagenausfahrt) liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur Erschließungsstraße.

2.4 Wandhöhe einzeln stehender Garagen und Nebengebäude

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

3. 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 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. Solange deren Zufahrt nicht durch Tore, Türen etc. abgegrenzt wird.

3.3 Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen

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

4. Grünordnung
(Es wird auf beiliegenden Grünordnungsplan verwiesen)

4.1 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 überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als Grünfläche oder gärtnerisch 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 baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen wird nachfolgende Artenauswahl empfohlen:
Berberitze (Berberis vulgaris)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselstrauch (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

4.2 Ersatzbepflanzung für die Entfernung alter Obstbäume

Um den Verlust von weiteren Brutmöglichkeiten zu kompensieren, muss entlang desn Fußwegen innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grund gemäß Grünordnungsplan 8 neue Obstgehölze angepflanzt werden.
Zu verwendenden Pflanzqualität:
Apfel oder Birne, Hochstamm, 2xv., 7 - 8 cm (heimische Sorten)

4.3 Anpflanzen von Bäumen

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

Pflanzgebot

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der geplanten Straßenverkehrs-fläche 12 hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von mind. 8,0m zu pflanzen.

Zu verwendenden Pflanzqualitäten:
Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 14-16, z.B. Acer platanoides „Emerald Queen"

Größe der Baumscheiben mind. 3*6 m bzw. 12 m³ 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 300m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:
Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 14-16,
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

5. Schutz vor Wasserschäden

5.1 Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser

Zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser sind entsprechende Rückstausicherungen bzw. Hebeanlagen vorzusehen.

5.2 Entwässerung

Zufahrtswege und Stellplätze auf dem Privatgrund sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, beispielsweise mit Rasengittersteinen oder Fugen zwischen den Pflastersteinen.

Die Ableitung der Abwässer muss im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte weitestgehend breitflächig auf privaten Flächen versickert oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Gelände-oberkante zum Zwecke der Brauchwassernutzung, bzw. Gartenbewässerung zu sammeln.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Dachdeckung

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

Reine Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen.

6.2 Fassadengestaltung

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

Stark strukturierte, stark gemusterte Putzarten 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 Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden.

Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau 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

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 ausgelegt.

6. 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 .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wassertrüdingen, den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

.....
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Im Rippelein"

Stadt:
Wassertrüdingen
Marktstrasse 9
91717 Wassertrüdingen

1. Bürgermeister, Günther Babel: .....

Vorhaben: Stadt Wassertrüdingen „Im Rippelein" OT Altentrüdingen		Projekt Nr.: 16112	
		Beilage:	Ausfertigung:
		Plan Nr.:	
			Datum / Name
		bearb.	April 17 / FE
		gez.	25.04.17 / MW
		gepr.	April 17 /
Maßstab: 1:1.0000	Bebauungsplan		

Auftraggeber:
Stadt Wassertrüdingen
Marktstrasse 9
91717 Wassertrüdingen

Datum: 25.04.17

Planverfasser:
ECKMEIER
- Tiefbauplanungen
- Bauleitplanung
- Vermessung

86720 Nördlingen • Emil-Eigner-Strasse 1 • 09081-8055285 • Fax: 09081-8055286