Die Stadt Wassertrüdingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Bayerische 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
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

Bebauungsplan Nr. 56

für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdinger Straße“

als Satzung.

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.10.2021.

Der Geltungsbereich liegt östlich der „Lehenfeld – Siedlung“, westlich der „Nordosttangente“ und nördlich des Umspannwerkes der Main-Donau Netzgesellschaft. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2531 (teilw.), 2530/2 (teilw.), 2578/4 und 2630/6 der Gemarkung Wassertrüdingen.

§2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom __.__.2021 rechtsverbindlich.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Der Planbereich wird in Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt:

– Zone 1 (Garagenanlagen)	GRZ 0,6	GFZ 0,6
– Zone 2 (Wohnhaus)	GRZ 0,35	GFZ 0,7

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Wohnhausbebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Garagenanlagen sind eingeschossig auszuführen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der baulichen Anlagen darf im Mittel max. 0,50m über dem Urgelände liegen.

Zone 1 (Garagenanlagen)

Die Garagen dürfen eine Gesamthöhe von 6,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

Zone 2 (Wohnhaus)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m betragen.

Die Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen, darf bei Sattel- und Walmdächern 9,5 m, bei Pultdächern 8,0 m und bei Flachdächern 6,5 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen sind als Fertigteilgaragen oder in Massivbauweise zu errichten

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

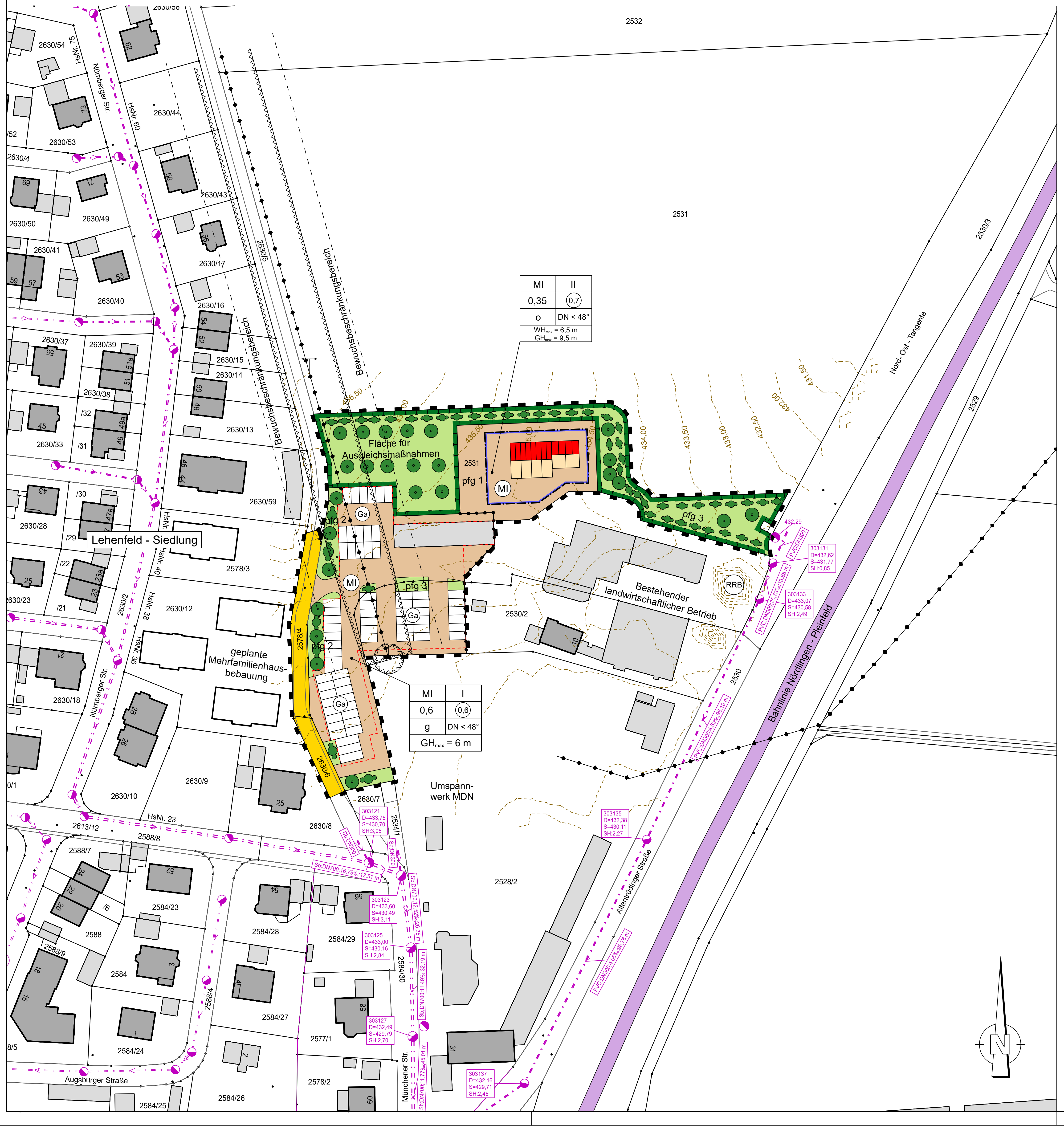
Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Immissionsschutz

Garagen, die direkt über die öffentliche Straße angefahren werden, wird eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt:

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6:00 Uhr) darf keine Nutzung stattfinden.



6. Grünordnung

6.1 Festsetzungen ohne Pflanzgebote

Rückschnitte von Hecken und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Baufeldfreimachung und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden

Wasserdurchlässige Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen und die gering befahren werden, sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Minderung der Störwirkungen durch die Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV- armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf - Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden (BFN 2019). Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern, so dass nur die Straße oder das Grundstück beleuchtet werden und nicht die freie Feldflur. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Verbot der Anlage von Kiesgärten

Auf den Baugrundstücken dürfen keine Kies- bzw. Schottergärten angelegt werden.

6.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 „Eingrünung Einzelanwesen (pfg1)

Je 450 m² angefangener Grundstücksfläche wird mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 „Durchgrünung der Garagenanlagen“ (pfg2)

Die Grünflächen rund um die Garagenanlagen werden durch Hecken mit einzelnen größeren Bäumen mit in „Hinweise Punkt 2“ angegebenen Gehölzen begrünt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölze zu ersetzen. Rund um die Hecken erfolgt eine Grünflächen-Ansaat. Wahlweise können auch blütenreiche Ansaatmischungen verwendet werden.

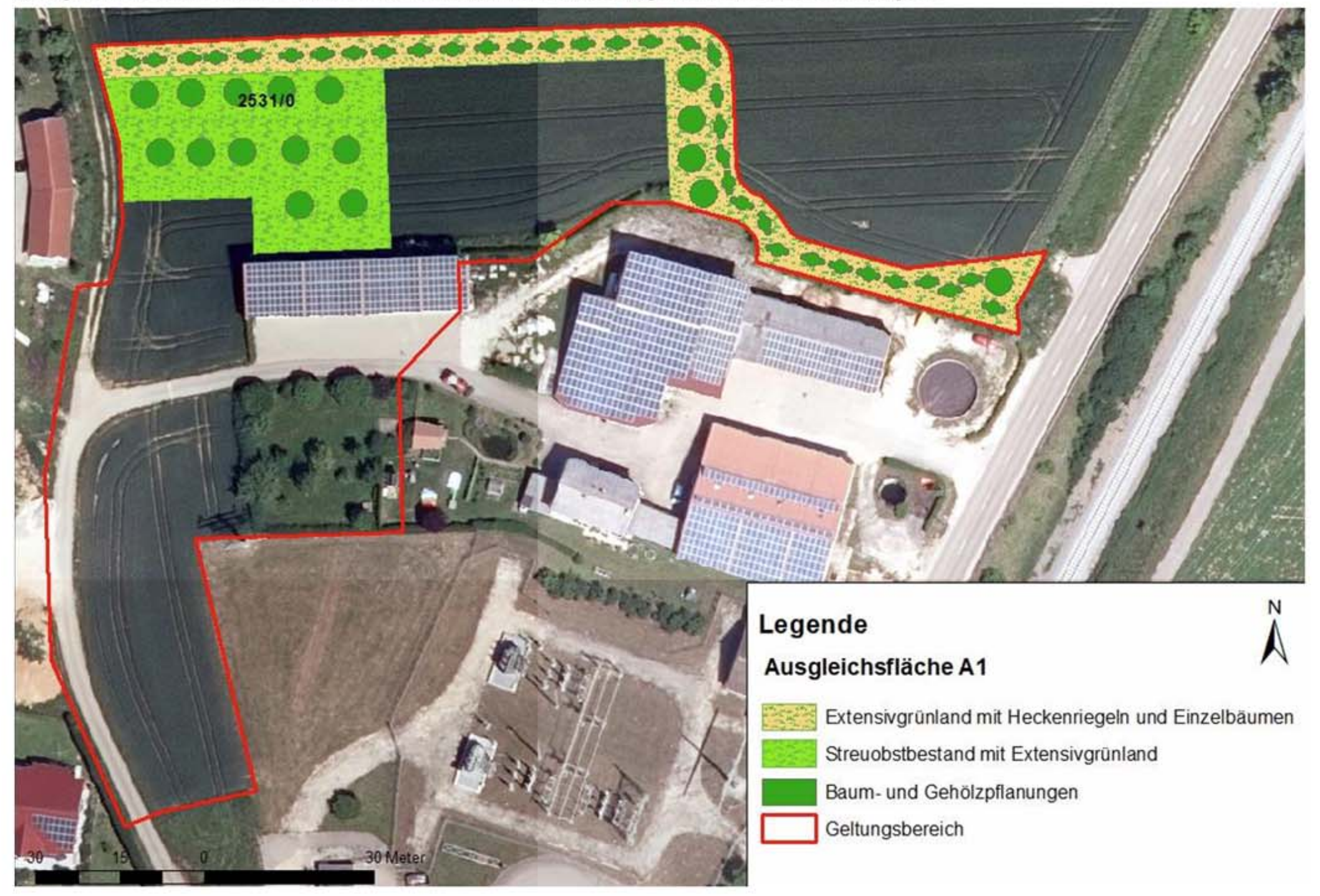
Pflanzgebot 3 „Erhalt von randlichen, extensiven Saumstrukturen und bestehender Heimischer Gehölze“ (pfg3)

Der Saumbereich entlang der Straßenböschung der Altentrüdinger Straße am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu erhalten und in die Ausgleichsfläche zu integrieren. Der Bereich wird wie der Rest der Ausgleichsfläche gepflegt. Der vorhandene Gehölzbestand auf einem Teilbereich des bestehenden Obstgartens sollen erhalten bleiben. Alle Gehölzbestände sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle werden ersetzt.

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahme wird an dieser Stelle an den Umweltbericht – Teil Weiterentwicklung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Punkt 3.4 verwiesen. Die Maßnahmen sind gemäß Pflanzqualitäten und Pflanzlisten herzustellen

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage eines Streuobstbestandes mit blütenreichem Extensivgrünland und Heckenriegeln


2531/0
Legende
Ausgleichsfläche A1
Extensivgrünland mit Heckenriegeln und Einzelbäumen
Streuobstbestand mit Extensivgrünland
Baum- und Gehölzpflanungen
Geltungsbereich
N
30
15
0
30 Meter

Auf einer ca. 0,309 ha großen Ackerflächen auf dem Flurstück 2531, Gemarkung und Gemeinde Wassertrüdingen, erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland, Heckenriegeln und Einzelbäumen.

Auf der Ackerfläche werden als lockerer Bestand hochstämmige, regional verbreitete Streuobstsorten gepflanzt (Pflanzabstand je nach Baumart zwischen 8 und 15 m). Die Fläche zwischen den Obstbäumen, Einzelbäumen und entlang der Heckenriegel wird durch Ansaat in eine extensive, blütenreiche Mähwiese umgewandelt. Dafür wird entsprechend der Vorhaben des FLL-Leitfadens „Begrünung mit naturraumtreuem Saatgut“ mit gebietseigenem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ angesät. Das entstehende Extensivgrünland ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Als Nutzung des Extensivgrünlands ist eine ein- bis zweimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, einschließlich des Abräumens des Mahdgutes vorzusehen. Eine extensive Beweidung ist möglich.
Um winterliche Rückzugsräume für Insekten zu erhalten, empfiehlt es sich einen Teil des Grassaums entlang der Hecke über den Winter stehenzulassen.
Im Norden der Fläche wird eine zweireihige Hecke angelegt.

6.4 CEF-Maßnahmen

Aufhängen von künstlichen Fledermausquartieren (je verlorenem Habitatbaum 1x Flachkasten und 1x Hölenkasten)
Auf der direkt östlich an das neue Wohnhaus angrenzenden Fläche verjüngt sich die Hecke auf eine einreihige Hecke, dafür werden dort zusätzlich größere Einzelbäume sowie eine größere Fläche Extensivgrünland angelegt. Im Nordosten erfolgt wieder die Anlage einer zweireihigen Hecke. Bei der Pflege sind folgende Punkte zu beachten:

- Verzicht auf Düngung der Fläche
- Keine Verwendung von Spritzmitteln (u.a. keine Herbizide, Insektizide etc.)
- 1 bis 2- malige Mahd der Fläche mit Mähgutabfuhr
- Mähen mit Schlegelmähwerk bzw. Mulchgeräten verboten
- Die erste Mahd erfolgt in der Regel nicht vor dem 15.6.
- Ein früherer Mahdzeitpunkt ist in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden möglich
- Für Insekten einen Teil des Grassaumes entlang der Hecken als Rückzugsquartier stehen lassen und erst im nächsten Jahr wieder mähen
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume
- Ggf. Bewässerung der neu gepflanzten Obstbäume in den ersten Jahren
- Pflegeschnitte der Heckenriegel
- Verbot jeglicher Lagerhaltung (u.a. Grünschnitt, Silage, Mist, Holz etc.).

Für die Auswahl der Heckenpflanzen gelten auch die Vorauswahl der Gehölze sowie die Pflanzvorgaben der Pflanzgebote (siehe Hinweise Punkt 2).

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahme wird an dieser Stelle an den Umweltbericht – Teil Ausgleichsmaßnahmen Punkt 3.5 verwiesen, diese sind vollumfänglich zu beachten.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

(MI)	Mischgebiet (§6 BauNVO)
‑ · ‑ · ‑ · ‑	Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
(Ga)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
🟨	Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
🟩	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
●	geplante Bepflanzung (Pflanzgebot)
▽▽▽ ◆—◆—◆ △△△	Bestehende Freileitung der MDN mit Baubeschränkungszone. Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone sind mit der MDN abzustimmen Die Zufahrt und deren Umfahrt (Mastwartungsbereich) von 5m sind zu gewährleisten
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

2. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

—○—	bestehende Flurstücksgrenzen
204	Flurstücksnummern
10	bestehende Wohn- /Nebengebäude
	Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung
maximale Wandhöhe maximale Gesamthöhe	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer

Im Mischgebiet sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 48° zulässig. Die jeweils maximal zulässige Höhe ist unter 2.3 festgesetzt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist eine Aufständerung der Module bis zu max. 30 ° möglich. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen und die gering befahren werden, sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind wenn möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeveränderung sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,00 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen.

Eventuell notwendige Geländeveränderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Stadt Wassertrüdingen vorgenommen werden.

3. Einfriedungen

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

4. Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV- armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf - Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sollte grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität begrenzt werden. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus sollte vermieden werden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser ist in einer Rückhaltefläche auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt im vorgeschlagenen Wasserschutzgebiet (Schutzzone III B) der Wasserversorgung der Rastberggruppe-Gruppe, die zugehörige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3. Hinweise zu Pflanzgeboten und der Ausgleichsfläche

Gehölze

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig (DIN 1998 ist einzuhalten).

Der empfohlene Pflanzabstand für die Strauchpflanzungen bei der Eingrünung beträgt 1 bis 1,5 m. Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird bei der Eingrünung 10 bis 15 m empfohlen. Die Heckenpflege umfasst ein abschnittsweises Auf – den Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre.

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden (gilt nur für die Sträucher der Pflanzgebote pfg2 und pfg3, für Bäume nach Möglichkeit).

Für die Anlage der Ausgleichsfläche regelt §40 BNatSchG, dass nur gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „-Fränkische Alb“ verwendet werden dürfen.

Die Pflanzgruben der Bäume müssen mindestens den Anforderungen gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 entsprechen.

Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 12-14 cm.
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe je Verfügbarkeit 60-100/100-150 cm.

Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung der Garagenflächen und Einzelanwesens werden folgende Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung (Bäume mit einer Höhe bis max. 12 m) (pfg1, pfg 2):
  - Pyrus pyraster (Wildbirne)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
  - Amelanchier arborea (Felsenbirne)
  - Malus tschonoskii (Wollapfel)
  - Prunus x schmitti (Zierkirsche)
  - Robinia pseduoacacia (Kugelakazie)
  - Sorbus x thuringiaca (Thüringische Säulen-Mehlbeere).
- Sträucher (pfg 2, pfg 3, Ausgleichsfläche):
  - Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Für die Begrünung des Einzelanwesens (pfg1) können aufgrund geringerer Einschränkungen auch größere Bäume gepflanzt werden. Nach Möglichkeit sollten gebietsheimische Bäume gepflanzt werden. Gebietsheimische Baumarten sind z.B.
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Neben den bereits aufgeführten Sträuchern und Bäumen können auf der Ausgleichsfläche auch folgende Baum- und Straucharten unter anderem in Frage, da diese durch ihre Blüten und Früchte eine Nahrungsquelle für die heimische Tierwelt darstellen:

- Bäume
  - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  - Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

  - Prunus mahaleb (Felsen-Kirsche)
- Sträucher
  - Rhamnus frangula (Faulbaum)
  - Prunus spinos (Schlehe)
  - Rosa canina (Hunds-Rose)
  - Ligustrum vulgare (Liguster

Weitere Informationen und gebietsheimische Baum- und Straucharten können dem Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit „Leitfaden zur Verwendung gebietsheimische Gehölze“ (2012) entnommen werden.

Sonstige Hinweise

Die Ausgleichsflächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine weitere Sicherung ist nicht notwendig.

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERK

1. Die Stadt Wassertrüdingen hat in der Sitzung vom __.__.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2020 hat in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2020 hat in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdinger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Wassertrüdingen, den __.__.____ ....
Stefan Ultsch, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Wassertrüdingen, den __.__.____ ....
Stefan Ultsch, 1. Bürgermeister

Siegel

Stadt Wassertrüdingen

Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Planerstellung	15.04.2020	B. Grabner	B. Grabner
01	Vorentwurf	07.09.2020	B. Grabner	B. Grabner
02	Entwurf	13.10.2021	B. Grabner	B. Grabner
03	Satzungsfassung	07.03.2022	B. Grabner	B. Grabner
04				

verwendete Bezugssysteme: **Hauptlagesystem:** UTM (Zone 32) **Haupthöhensystem:** NHN (DHHN 2016)

2020022/B-Plan_1001.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 56

für das Mischgebiet

"Westlich der Altentrüdinger Straße"

Plannummer:
2020022/B-Plan_1001.PLT

Leistungsphase:
Satzungsfassung

Maßstab:
1:1000

Index / Datum:
03/ 07.03.2022

Vorhabensträger:
Markus Hopf, Wassertrüdingen
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser:
Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)