

Der Markt Weitingen 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 BauNVO vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 2152-1-H), 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. 795, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet „Am Gänswasen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.02.2022.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,36 ha und umfasst Flurstücke mit den Fl.-Nm. 1563 (teilw.), 1564, 1562/1 (teilw.), und 327 (teilw.) der Gemarkung Weitingen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

Der Planbereich wird in drei 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, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß ergibt.

Table with 3 columns: Zone, GRZ, GFZ. Zone 1: GRZ 0,35, GFZ 0,35; Zone 2: GRZ 0,35, GFZ 0,7; Zone 3.1: GRZ 0,4, GFZ 0,8; Zone 3.2: GRZ 0,4, GFZ 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die Zone 1 ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse in Zone 2 und Zone 3.1 wird auf zwei beschränkt. In der Zone 3.2 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

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

Die Oberkante des EG-FFB darf im Mittel maximal 35 cm über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Wand-/Gesamthöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Zone 1 (eingeschossige Wohnhausbebauung): Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3,5 m über dem Bezugspunkt (siehe 2.3) liegen. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf bei Sattel- und Walmdächern 6,0 m, bei Putzdächern 5,0 m und bei Flachdächern 3,5 m nicht überschreiten.

Zone 2 (zweigeschossige Wohnhausbebauung)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (siehe 2.3) liegen. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf bei Sattel- und Walmdächern 9,5 m, bei Putzdächern 8,0 m und bei Flachdächern 6,5 m nicht überschreiten.

Zone 3 (Mehrfamilienhausbebauung)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude in der Zone 3.1, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (siehe 2.3) liegen. In der Zone 3.2 wird keine maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude festgesetzt. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf in den Zonen 3.1 und 3.2 9,5 m nicht überschreiten.

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 für den Markt Weitingen prüfjährig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandflächenregelung. Es sind die Abstandflächen gem. Art. 6 bzw. Abweichungen Satz 7 BayBO einzuhalten.

Es gilt die offene Bauweise. In der Zone 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich der Zone 3 ergänzend dazu auch Mehrfamilienhäuser.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist maximal ein Nebengebäude und ein Gewächshaus mit einer maximalen Größe von je 25 m² zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, (§ 21a BauNVO)

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs.7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Carports ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Weillblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, vor Carports von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 1,0 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFiv, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. Planzeichnen festgesetzt.

Für die Parzellen der Zonen 1 und 2 sind maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Für die Parzellen der Zone 3.1 sind maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt.

7. Schrebergärten

Die Nutzung wird als Nutzgarten für Obst und Gemüse festgesetzt. Auf jedem Einzelgrundstück ist mindestens ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist maximal ein Nebengebäude und ein Gewächshaus mit einer maximalen Größe von je 25 m² zulässig.

Befestigte Flächen sind auf das unabhängige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen. Mindestens 80 % der Grundstücksfläche ist als Grün- oder Pflanzfläche zu belassen.

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche (Eingrünung)

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit Bindungen zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste festgesetzt. Die bestehende Bepflanzung ist zwingend zu erhalten.

Die zur Anpflanzung und Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

8.2 Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbauhochstamm I. oder II. Ordnung (SU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BauGB)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Bei baulichen Anlagen sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in spiegelfreier Ausführung zulässig.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

Dachaufbauten (bspw. Gauben) oder Dachneinschnitte sind zulässig.

Gebäude mit 3 Vollgeschossen sind barrierefrei zu erschließen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabhängige Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeaufschüttungen oder -abtragungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind mit Böschungen abzufügen.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Weitingen vorgenommen werden. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Zur Straßenseite ist ein Abstand von mindestens 25 cm einzuhalten.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenchonende Lampen mit nach unten gerichteter Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und über einen bestehenden Graben in den bestehenden natürlichen Wehler geteilt.

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

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägig gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten. Regenwasserumlaufanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

2. Artenauswahllisten

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mb, StU 20 – 25 cm)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schw. Mehlebeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
Ulmus hollandica 'Label' (Aufrechter Ulme)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Aufrechte Linde)

Auswahlliste: Hochstämme Hausgärten

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mb, StU 18 – 20 cm)

- Obstbaumhochstamm
Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Aesculus carnea 'Brotli'
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Fraxinus ornus
Prunus sargenti
Pyrus calleryana in Sorten
Sorbus aria
Sorbus decora
Sorbus domestica
Sorbus intermedia

- Felsenbirne
Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Rötdorn
Blumen- Esche
Zierkirsche
Stachbire
Mehlbeere
Schmuck-Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlebeere

Auswahlliste: Sträucher (Mindestgröße: Sträucher 2xV, H 60 - 150)

- Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Pyrus communis
Quercus robur
Rhamnus cathartica
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Ulmus minor
Viburnum lantana

- Feldahorn
Hainbuche
Haselnuss
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Zierapfel
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Kultur-Birne
Stieleiche
Purpier-Kreuzdorn
Feld-Rose
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Vogelbeere
Feld-Ulme
Wolliger Schneeball

3. Denkmalschutz

Im Randbereich des Bebauungsplanes ist eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Auf die grundsätzliche Meldepflicht gemäß Art. 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen.

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

4. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donaue-Netzgesellschaft empfohlen.

5. Immissionen / Emissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung an lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten. Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

6. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

7. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

8. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppegauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baul. Nutzung, Zahl der Vollgeschosse. Includes rows for Grundflächenzahl, Geschossanzahl, Bauweise, Dachneigung, maximale Wandhöhe, maximale Gebäudehöhe.

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen Geh- und Radweg

Grasweg / Pflegeweg Gehweg / Wirtschaftsweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Schrebergärten

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen.

für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher/Hecke

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mögliche Grundstücksgrenzen

Mögliche Grundstücksgrenzen

Bestehende Wohn-/Nebengebäude

Bebaungsvorschlag

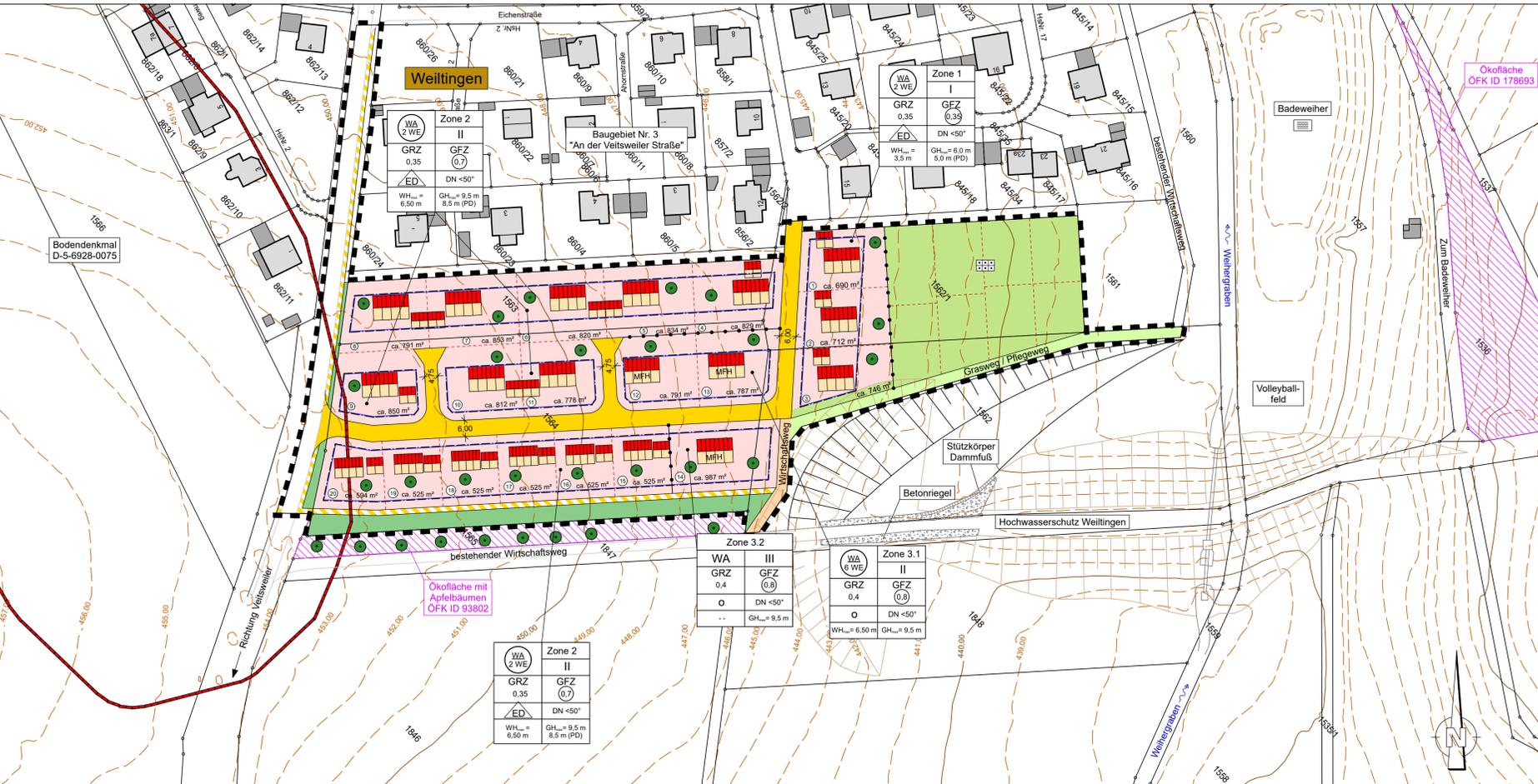
Bemaßungen ca. 750 m²

Mögliche Grundstücksgrenzen

Bestehende Höhenlinien

Parzellenummeterung

Bodenndenkmal



Zeichenerklärung section containing symbols and text for various planning elements like building types, green spaces, and boundaries.

Market Weitingen planning document header and footer, including title 'BEBAUUNGSPLAN Wohngebiet "Am Gänswasen"', date '00 / 07.02.2022', and contact information for Ingenieurbüro Heller GmbH.