

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
20° - 48°	zulässige Dachneigung von - bis in Grad
E	Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
F	Fussweg
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegleitgrün	Straßenbegleitgrün
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
Versorgungsleitung unterirdisch	Versorgungsleitung unterirdisch
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Extensiv gepflegter Grün- oder Pflanzstreifen	Extensiv gepflegter Grün- oder Pflanzstreifen
Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlicher Fläche	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlicher Fläche
Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Fläche	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Fläche
Sonstige Festsetzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- ### Festsetzungen durch Text
- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.
 - 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.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur 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.
 - 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 Für hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt.
 - 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 bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut
 - Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe ab OK Rohfußboden Obergeschoss.

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 bis OK First

5.2 Bei hangaufwärts zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes 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 Schleppe-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 50 % 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, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe 1,50 m), mit Holzlatenzäunen oder mit schlichten nicht glänzenden Metallzäunen zulässig. Die Bauhöhe von Zäunen darf straßenseitig 1,25 m, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

5.8 Kellergeschosse sind wasserdicht und aufreißsicher herzustellen.
 - Flächenbefestigung – Gestaltung der unbebauten Flächen**

6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wasserpermeable 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.
 - 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 Laubbaum 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 Anlage von extensiv genutzten Grünstreifen als artenreiche insektenfreundliche Blühwiese alternativ auch mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und Steinhaufen. Mahd der Grünflächen zweischichtig nach dem 01. 07. und im Herbst. Entfernung des Mähgutes. Mahd vor neun Uhr morgens oder nach 18 Uhr und an bedeckten Tagen. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

7.4 Die Anlage von Schottergärten / Schotterbeeten ist nicht zulässig.
 - 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 wird empfohlen. 50 % des Volumens sollten als Aufstauraum mit Drosselablauf DN 50 hergestellt werden.
 - Immissionsschutz**

9.1 **Lärmsschutz 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 einzuhauseln.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitlinien des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil II) und „Lärmsschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.
 - Landwirtschaftliche Emissionen**

9.2 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.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Wassertrüdingen hat in der Sitzung vom 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sigelgasse II“ im Ortsteil Obermögersheim im beschleunigten 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 28.10.2021 + Ergänzung v. 01.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 BauGB in der Zeit von 08.04.2022 bis 11.05.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2022 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 30.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Sigelgasse II“ in der Fassung vom 28.10.2021 + Ergänzung v. 01.06.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wassertrüdingen, den 01.06.2022

Stefan Ullsch, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Sigelgasse II“ in der Fassung vom 28.10.2021 + in Ergänzung v. 01.06.2022 in Kraft.

Wassertrüdingen, den 01.06.2022

Stefan Ullsch, 1. Bürgermeister (Siegel)

Schemaschnitte Gestaltung der Hauptgebäude

M 1 : 200



Nutzungsschablone A

WA	II
0,4	(0,6)
o E	SD, WD 30° - 48°

Nutzungsschablone B

WA	II
0,4	(0,6)
o E	SD, WD, PD 5° - 25°

Planzeichen für Hinweise

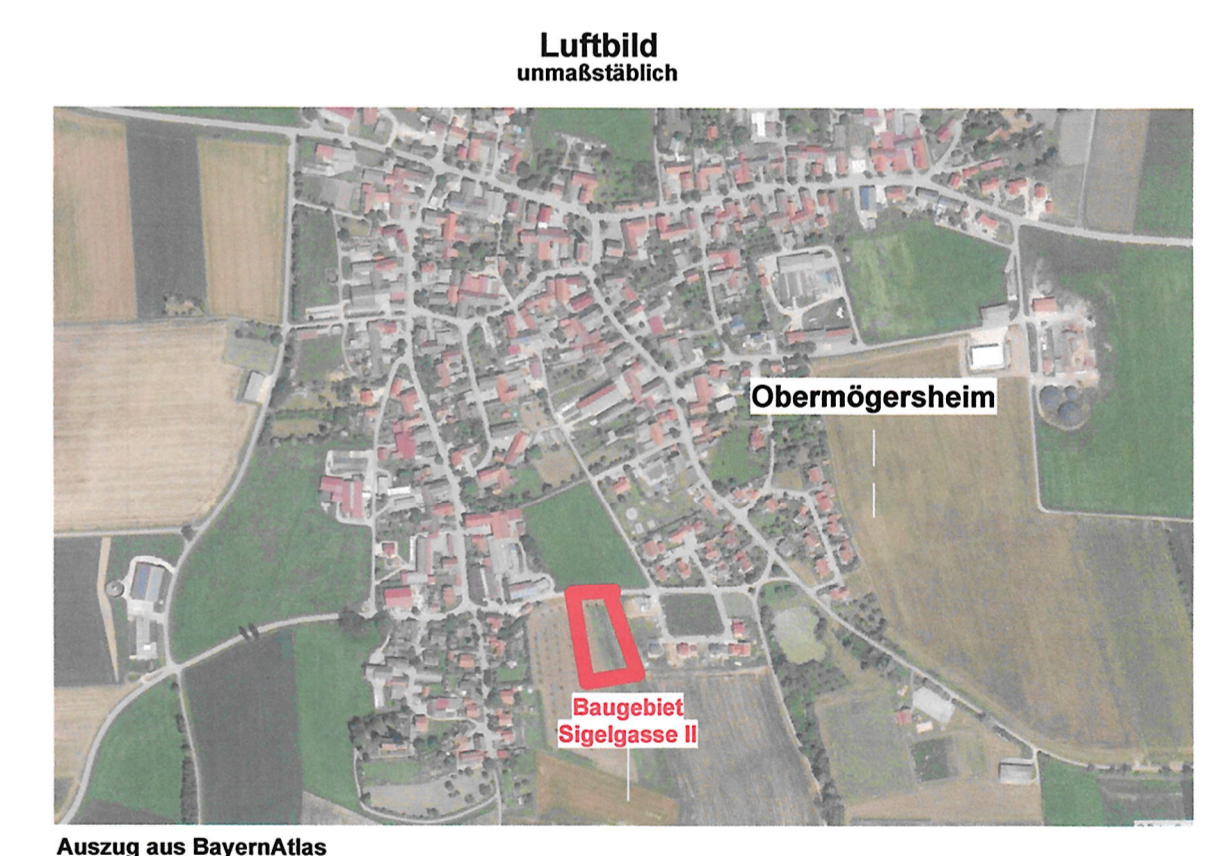
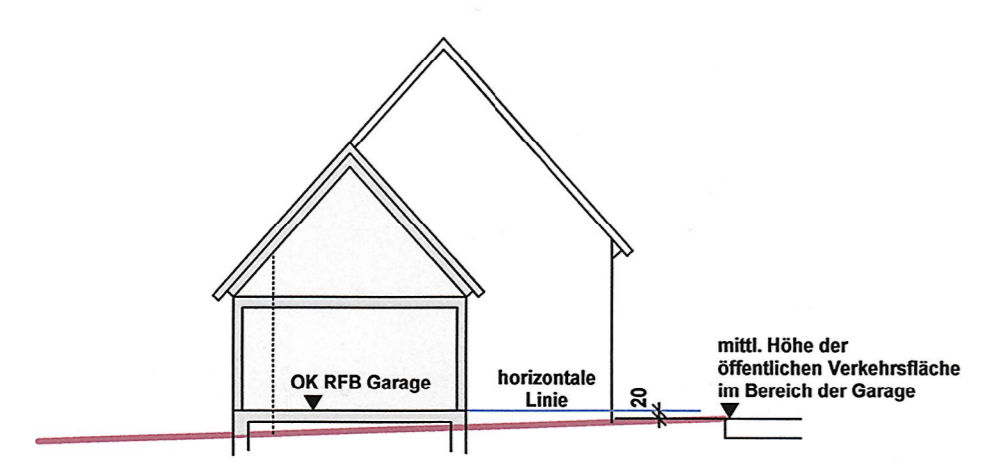
- Maße in Meter
- Höhenschichtlinie
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Entwässerungsgraben
- best. Flurweg
- best. Hecke wird verpflanzt

Schema Nutzungsschablone

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

Schemaschnitt für hangabwärts zur Erschließungsstraße gelegene Garagen

M 1 : 200



Stadt Wassertrüdingen

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

Aufgestellt: Pleinfeld, den 28.10.2021
Ergänzt: Pleinfeld, den 24.02.2022

