



STADT TREUCHTLINGEN
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
TR 47 "AM BRÜHL/STÖCKERMANN"

Festsetzungen
 gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
 Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
 1 Vollgeschoss im Dachraum
 oder
 2 Vollgeschosse am Hang
 Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vollgeschosse zählen.
 Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen:
 "Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort."
 Dort steht:
 "Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Keller-geschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."
 Grundflächenzahl 0,3
 Geschosflächenzahl 0,6

3. Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze
 Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

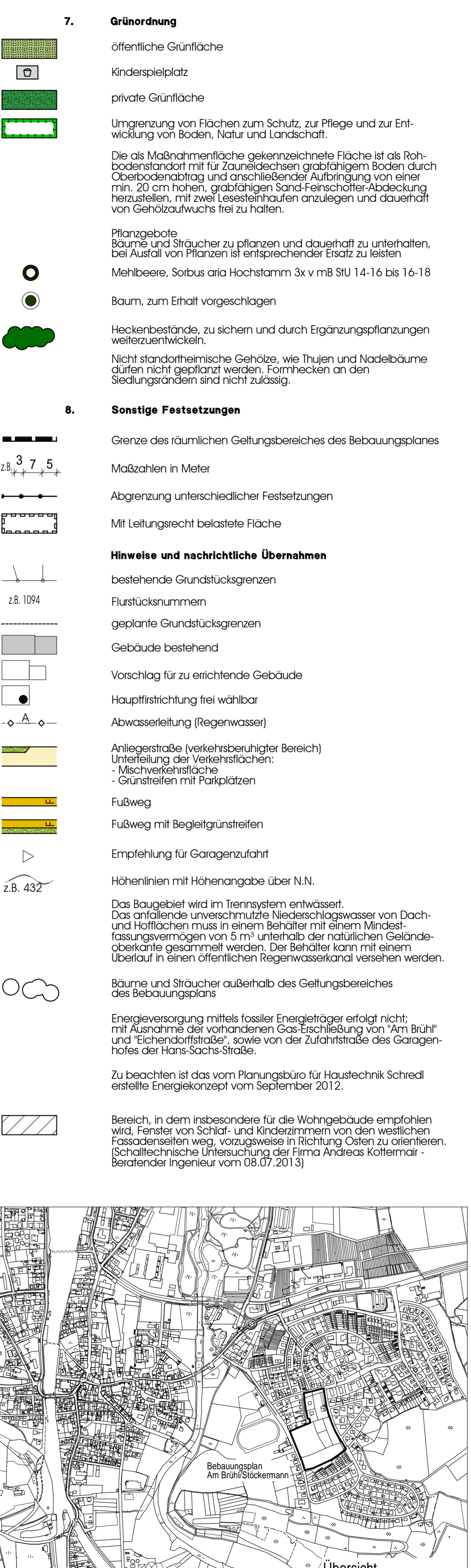
4.1 Gestaltung der Dächer
 Hauptfirstrichtungen zwingend (parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße)
Für die Festsetzungen II-ID gilt folgendes:
 Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad, zwingend
 Kniestocke bis 0,5 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
 naturrote bis rotbraune, graue oder schwarze Dacheindeckung, zwingend
 max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m
 max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3 m
 Dachaufbauten in der Form von Schiepgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamthöhe darf ein Drittel der Gesamtaufhöhe je Dachseite nicht überschreiten. Die Breite einer einzelnen Gaube darf höchstens 1,5 m betragen. First- oder Ansatzpunkt der Gauben muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Gauben sind mindestens 2,0 m vom Ortsgang zurückzusetzen.
 Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
 Dachschnitte sind nicht zulässig, Giebelloggien sind zugelassen.
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Aufständerrungen dieser Anlagen sind nicht zugelassen.
Für die Festsetzung II-ID gilt folgendes:
 Satteldach zulässig
 Dachneigung maximal 25 Grad
 Kniestocke sind nicht zugelassen, naturrote bis rotbraune, graue oder schwarze Dacheindeckung, zwingend
 maximaler Dachüberstand an der Traufe 0,50 m
 maximaler Dachüberstand am Ortsgang 0,30 m
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Aufständerrungen dieser Anlagen sind nicht zugelassen.
 PD/VPD max 25
 Pultdach und versetztes Pultdach zulässig.
 Dachneigung maximal 25 Grad
 Kniestocke sind nicht zugelassen, naturrote bis rotbraune, graue oder schwarze Dacheindeckung, zwingend
 maximaler Dachüberstand an der Traufe 0,50 m
 maximaler Dachüberstand am Ortsgang 0,30 m
 Dachaufbauten sind nicht zugelassen, außer für technische Anlagen zur Energiegewinnung / -versorgung.
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Aufständerrungen dieser Anlagen sind nicht zugelassen.
 FD
 Flachdach zulässig, kein Dachüberstand zulässig
 Dachaufbauten sind nicht zugelassen, außer für technische Anlagen zur Energiegewinnung / -versorgung.
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Aufständerrungen dieser Anlagen sind zugelassen.

4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 z.B. 417,65
 Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, über Normalnull (NN), die nicht überschritten werden darf.
 (Abgeleitet aus dem Strichplan des Ingenieurbüros Messingschloßer & Hasselmeier, Ing. Ges. mbH)
 Wird die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über Normalnull (z.B. 417,65) unterschritten, wird die zulässige Höhe trotzdem faktisch als Maßpunkt für die Wandhöhe angesetzt.
 WH 3,60
 Wandhöhe Hauptgebäude 3,60 m bei Festsetzung II-ID
 Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 3,60 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.
 WH 6,40
 2 Vollgeschosse Hauptgebäude 6,40 m bei Festsetzung II-ID
 SD max 25 / PD max 25
 Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,40 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.
 WH 6,40
 Wandhöhe Hauptgebäude 6,40 m bei Festsetzung II-ID
 Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der höheren Traufseite des versetzten Pultdaches darf höchstens 6,40 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.
 WH 6,75
 Wandhöhe Hauptgebäude 6,75 m bei Festsetzung II-ID
 Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf umlaufend höchstens 6,75 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fertigkante.
 Wandhöhe sämtliche Nebengebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
 Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,00 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.
 Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzassade auszuführen. Bauten in Blockbauweise sind zu verschalen. Auffällig gemusterter Putz ist unzulässig. Die Holzschalung ist in waagrecht oder senkrecht Struktur auszuführen. Die Farbwahl der Außenfassade muss mit dem Halbzugsgehalt >= 50 aufweisen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton sowie partielle Farbakzente in freier Hellbezugswahl zugelassen. Fassaden mit Solarpaneelen sind nicht zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
 private Grünfläche mit Pflanzung von Obstbäumen oder kleinkronigen Laubbäumen, Hochstamm 3x v m StU 14-16
 Artenauswahl:
 Quirke, Cydonia oblonga
 Walnuss, Juglans regia
 Apfel, Malus domestica
 Mispel, Mespilus germanica
 Birne, Pyrus pyrastris
 Südbirne, Prunus avium
 Sauerkirsche, Prunus cerasus
 Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekoden; Prunus domestica
 Feldahorn, Acer campestre
 Zweigfelliger Weißdorn, Crataegus laevigata
 Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna
 Wildapfel, Malus sylvestris
 Wildbirne, Pyrus communis
 Salweide, Salix caprea
 Mehlbeere, Sorbus aria
 Spießelbeere, Sorbus domestica
 Schwedische Mehlbeere, Sorbus intermedia
 Eisbeere, Sorbus torminalis
 Die Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 Je Grundstück ist ein Baum aus der Artenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Elementen herzustellen; Zaunhöhe 1,0 - 1,2 m; Sockelmauern, Steinpalisaden, Gabionen und sonstige Einfriedungsmauern mit einer Höhe über 50 cm sind nicht zulässig.
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze von den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Vor der Garage ist ein PKW-Abstellplatz mit mind. 5,0 m Tiefe von Bauraum frei zu halten.
 Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt vorgenommen werden; sie sind durch Erosionsschutz und Trockenmauern abzufangen, die maximal zulässige Höhe von Mauern und Böschungen beträgt 1,2 m.

5. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen (Mischverkehr)

6. Versorgungsanlagen
 Die Energie- und Fernwärmeverversorgung darf nur über erdverlegte Leitungen erfolgen.
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Anlagen über Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
 Mit Ausnahme der Grundstücke, die an das städtische Gasnetz angeschlossen werden ("Am Brühl" und "Eichendorffstraße"), muss die Wärmezeugung mit erneuerbaren Energien gemäß § 3 Ziffer 3 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) erfolgen.
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Aufständerrungen dieser Anlagen sind zugelassen.



Satzung
 § 1
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 31.01.2013 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2013 und die auf diesem vermittelten Festsetzungen.
 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermittelten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Umweltbericht, gefertigt vom WGF Landschaft, Landschaftsarchitekten GmbH, Vorderer Cramerergasse 11, Nürnberg, sowie die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Köttermair - Berater der Ingenieurbüro vom 08.07.2013 mit der Auftragsnummer "4756/0/2013 - P".

§ 2
 Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
 Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne TR 3 "Schwarzfeldstrasse" am Golgenbuck und TR 7 "Golgenbuck" in den Teilen, in denen sie durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckt werden, ihre Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21. April 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2013 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2013 hat in der Zeit vom 11.02.2013 bis 15.03.2013 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.02.2013 bis 15.03.2013 beteiligt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2013 als Satzung beschlossen.

Treuchtlingen, den

.....
 Werner Baum, 1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Treuchtlingen, den

.....
 Werner Baum, 1. Bürgermeister

STADT TREUCHTLINGEN
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
TR 47 "AM BRÜHL/STÖCKERMANN"

Übersicht Treuchtlingen M 1:10000
 HB = 594 / 1228 (0,73m)

31.01.2013/16.05.2013/18.07.2013/18.09.2013

MOSER + ZIEGELBAUER
 ARCHITEKTUR UND STÄDTTEBAU GMBH
 MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
 TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
 ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

SUSANNE MOSER-KNOLL
 DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
 ARCHITECTIN
 STADTPLANERIN

WGF Landschaft
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Vorderer Cramerergasse 11
 90478 Nürnberg

ANTON ZIEGELBAUER
 DIPLOM-INGENIEUR (FH)
 ARCHITECT B.A.
 STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung vom 31.01.2013/16.05.2013/18.07.2013/18.09.2013