

Satzung der Stadt Treuchtlingen
über die Neuaufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 4 "Bubenheimer Berg"

Ortsteil Bubenheim
Stadt Treuchtlingen
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

~~Entwurf~~

Stand: 08.12.2005

Architekturbüro Bittner
Architektur + Ortsplanung + Kommunale Entwicklung
Ellinger Str. 24
91792 Ellingen / Stopfenheim
Tel. 09141 / 72151 Fax 877491

Kattinger + Kattinger
Landschaftsarchitekten
Ahornweg 34
85406 Zolling
Tel. 08167 / 8551 Fax 8504

TEIL B:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1 und BauNVO §§1-15)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Planzeichnung dargestellte Fläche. Die Festsetzungen des bisherigen Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 3, „Grabener Äcker“ der Stadt Treuchtlingen bleiben unverändert, mit Ausnahme des 5,0-m breiten Streifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 348/1 bis 348/6, der in dem neuen Geltungsbereich liegt.

Der Geltungsbereich wird mit folgenden Gebietscharakter festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet, WA:

Zulässig sind Vorhaben nach §4 Abs.1, 2 und 3 Nr.1 bis 3 BauNVO. Unzulässig sind Vorhaben nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1 und BauNVO §§16-21a)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen im Planblatt.

Bei Wohngebäuden sind maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, davon eine Wohneinheit als Einliegerwohnung im Unter- bzw. Dachgeschoss.

1.3 Bauweise (BauGB §9 Abs.1 Nr.2 und BauNVO §22)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Höhenausbildung der Wohnhäuser gilt als max. Maß ab Straßenoberkante (SOK) in der Grundstücksmittle bis Oberkante Fertigboden (FB) unterstes Geschöß:

Baugrundstück 348/1 und 348/2: 2,50 m

Baugrundstück 348/3 bis 348/5: 3,00 m

Baugrundstück 348/6 und 348/7: 3,50 m

Baugrundstück 347/1: 1,50 m

Die talseitige, sichtbare Wandhöhe¹ darf bei allen Wohngebäuden max. 6,50 m betragen.

Für die Höhenausbildung der Garagen und Carports gilt als max. Maß ab Straßenoberkante (SOK) in der Mitte der Zufahrt bis Fertigboden Garage für alle Grundstücke: 0,75 m

Die talseitige, sichtbare Wandhöhe darf bei Carports und Garagen max. 3,50 m betragen.

(Zur Erläuterung: siehe beiliegende Schemaschnitte für die Grundstücke 348/3 bis 348/7 und 347/1))

¹ Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (BauGB §9 Abs.1 Nr.2 und 4, und BauNVO §23)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 und 7 sind einzuhalten.

Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegt bzw. wird ein öffentlicher Oberflächenwasserkanal zur Ableitung des Oberflächenwassers verlegt. Zur Sicherung dieser Leitung ist ein 2,50 m breiter Streifen entlang der Straße von jeglicher Bebauung (auch Einfriedungen oder Stützmauern) und Baumpflanzungen freizuhalten. Für diesen Versorgungstreifen muß die jederzeitige Zugänglichkeit (für Reperatur-, Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten) gewährleistet sein. Die Fläche kann als Stellplatz angelegt werden und ist versickerungsfähig zu gestalten (graues Betonpflaster mit Rasenfuge).

In den beschriebenen Oberflächenwasserkanal ist das gesamte auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einzuleiten.

Im südlichen, talseitigen Bereich der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne der BauNVO §14 außerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberhalb der nördlichen, hangseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB §1a und §9 Abs.1a)

Als Ausgleichsflächen für die Parzellen 348/1 bis 348/7 und 347/1 im Baugebiet „Bubenheimer Berg 4“ wird eine Teilfläche von 5588 m² des Flurstücks Nr. 604 der Gemarkung Wettelsheim festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB §9 Abs.4 i.V.m. BayBO Art.91)

2.1 Dachform und Dachneigung von Gebäuden (einschl. Garagen)

Die Gebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35°-45° zu errichten. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für die Garagengebäude und Carports ist zusätzlich die Ausbildung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 15°-28° möglich.

Kniestöcke sind bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Die Gebäudedächer sind mit roten oder rotbraunen, unglasierten Tonziegel oder Betondachsteine einzudecken.

Als Dachaufbauten sind Schleppgauben (auch als zusammenhängendes Fensterband) bis zu einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

Die addierte Gesamtbreite aller Gauben und Dachflächenfenster auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muß mind. 1/6 der Trauflänge einer Dachseite betragen.

Die Dächer sind vorzugsweise ohne Dachüberstände zu errichten. Werden Dachüberstände dennoch vorgesehen, dürfen sie am Ortgang max. 0,2 m, an der Traufe max. 0,4 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule auf der Dachfläche sind zulässig, ebenso

Glassattel am First mit einer max. Höhe von 0,2 m vom jeweiligen Punkt der Dach-eindeckung.

2.3 Außenwände

Anbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der gesamten Hausbreite zulässig. Turmartige Anbauten und Zwerchhäuser sind ausgeschlossen.

Für die Außenwände sind ortstypische Werkstoffe in materialgerechter Verarbeitung zu verwenden (z.B. Putz, Holz, Mauerwerk). Putzflächen sind mit gedeckten Farben zu streichen.

2.4 Stellung der Garagen und Carports

Garagen und Carports sind traufständig und mit einem max. Abstand von 5,0 m zur Straße auszubilden. Vor den Garagen ist auf eigenem Grund ein Stauraum von mind. 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten. Bei gegenseitigem Grenzanbau der Garagen und Carports sind diese hinsichtlich Gebäudehöhe und Dachform profil- und höhengleich auszubilden.

2.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze, für die mögliche Einliegerwohnung im Unter- oder Dachgeschoss ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Für die erste Wohneinheit ist mind. einer der beiden Stellplätze als Garagen- oder Carportstellplatz auszubilden. Der entlang der Grundstücksgrenze liegende Versorgungstreifen kann als Stellplatzfläche mit herangezogen werden (vgl.1.4).

2.6 Gebäudezufahrten und -zugänge

Private Verkehrsflächen, offene Stellplätze und Gebäudezugänge sind versickerungsfähig auszubilden. (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Pflaster mit offenen Fugen in ungebundener Bauweise). Die Breite der Zufahrten darf die Garagen- bzw. Carportbreite nicht überschreiten.

2.7 Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der natürliche Geländeverlauf ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 3 m zu erhalten, Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier nicht zulässig. Für Gehölzpflanzungen in diesem Bereich sind heimische Arten der Liste unter Punkt 3.3. der Hinweise zu verwenden. Ansonsten sind in den Grundstücken Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (ausgenommen Versorgungstreifen, vgl.1.4).

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sind zwei Obstbaum - Hochstämme zu pflanzen (Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18 - 20)

2.8 Einfriedungen

Entlang des Versorgungstreifens bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Sockel und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m über Straßenniveau zugelassen. Für darauf zusätzlich errichtete Zäune sowie Zäune ohne Sockel wird eine max. Gesamthöhe von 1,40 m über Straßenniveau festgesetzt. Zugelassen sind nur Zäune aus senkrechten Holzlatten. Einfriedungen durch geschnittene Hecken aus standortfremden Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

3. HINWEISE

3.1 Materialien

Für die Baumaßnahme sollen nur recyclebare Baustoffe und Materialien verwendet werden.

3.2 Niederschlagswasser / Zisternen

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1988) erstellt werden.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwasserspeicherung und die Verwendung des gesammelten Regenwassers für dafür geeignete Anwendungsbereiche (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) wird empfohlen. Bei dem Einbau einer Zisterne kann der Überlauf an den in dem Versorgungstreifen liegenden Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden (vgl. 1.4).

Auf den eigenverantwortlichen Schutz jedes Grundstückseigentümers gegen möglicherweise auftretendes Hangwasser der Oberlieger wird hingewiesen.

3.3 Pflanzlisten für Bepflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach Art. 47 AGBGB wird verwiesen.

Hausbäume, Ortsrandeingrünung / sonstige Bepflanzungen:

Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur und petraea	- Stiel-Eiche u. Trauben-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Pflanzqualität: H, 3-4 x v, m.B., Stu 16/18, 18/20

Bäume II. bis III. Wuchsklasse:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Holzbirne
Salix caprea - Sal-Weide	
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume

Pflanzqualität: H, 3-4 x v, m.B., Stu 16/18, 18/20

Sträucher:

Berberis vulgaris	- Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera caprifolium	- Jelängerjeliieber (Schlinger)
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wilder Apfel

Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa arvensis	- Kriech-Rose
Rosa canina - Hecken-Rose	
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Pflanzqualität: v.Str., Str., Sol, 2-3 x v, o.u.m.B, h je nach der Art	

Klettergehölze (Auswahl):

Ranker / Klimmer / Schlinger	
Akebia quinata	- Akebie
Clematis in Arten u. Sorten	- Waldrebe
Lonicera i. A. u. S.	- Geißblatt
Kletterrosen	

Selbstklimmer

Euonymus fortunei i. S.	- Immergrüne Kriechspindel
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Parthenocissus i. A.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu

3.4 Immissionsschutz

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die angrenzende Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.5 Hinweis auf Dorferneuerungsverfahren

Auf das zur Zeit laufende Dorferneuerungsverfahren der Direktion für Ländliche Entwicklung Mittelfrankens im Altort Bubenheims wird hingewiesen.

3.6 Kartengrundlage und Maßentnahme

Die Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt Maßstab 1:1000. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3.7 Nachrichtliche Übernahme (BauGB §9 Abs.6)

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen; er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke: siehe Planblatt

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß §12 BauGB rechtsverbindlich.

Treuchtlingen, den **18. Mai 2006**
Stadt Treuchtlingen


.....
(Erster Bürgermeister)

