



SYSTEMSCHNITT IN GEBÄUDEACHSE
FÜR PARZELLEN 10 - 17
M 1 : 200

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4
- Freizuhalten Fläche für Versorgungsleitung (Strom)

Maß der baulichen Nutzung

- II/D 2 Vollgeschosse (Höchstmaß Erd- und Dachgeschoss) hangseitig auf den Baugrundstücken (10) - (17)
- III/U-D 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze Unter-, Erd- und Dachgeschoss) talseitig auf den Baugrundstücken (10) - (17)
- 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0.8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfahrsrichtung (zwingend)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- öffentl. Parkplätze

Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Maßstab

Für die Hinweise

- GA Flächen für Garagen nach Art. 7, Abs. 4 BayBO
- SI Fläche für private Stellplätze
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Höhenschichtlinien
- Flur-Nummern
- Zufahrt
- 895 qm Grundstückfläche (geschätzt)
- bestehende Stromleitung oberirdisch
- geplante Umverlegung unterirdisch
- 1-Sendestation 2-gepl. Trafostation
- Sendemast
- Vorschlag für Gebäudestellung innerhalb Baugrenze

B) Für die Gönordnung

- öffentliche Grünfläche
- Neuanpflanzung Bäume
- Heckenanpflanzung
- Erhaltung bestehender Bäume
- Erhaltung bestehender Heckenbewuchs
- Umgrenzung Biotop mit Nummer

Unterteilung der Pflanzgebiete

- Erhaltungsgebiet A: vorhandenes Extensivgrünland mit Heckenbewuchs
- Pflanzgebiet B: Ortsrand- und Baulandengrünung durch Solitäräume und Heckenstreifen
- Pflanzgebiet C: Anlage einer Streuobstwiese
- Pflanzgebiet D: private Heckenanpflanzung als Randeingrünung

STADT
TREUCHTLINGEN

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ORTSTEIL GUNDELSHEIM
FÜR DAS GEBIET
KOHLERBERG II
M = 1 : 1000

Vorfahrungsvermerke

für die Aufstellung eines Bebauungsplans:

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 07.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
 - b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2000 hat in der Zeit vom 02.02.2001 bis 22.02.2001 stattgefunden.
 - c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauBG in der Zeit vom 06.02.2001 bis 06.03.2001 beteiligt.
 - d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.04.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 06.06.2001 bis 09.07.2001 öffentlich ausgestellt.
 - e) Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluß des Stadtrats vom 26.07.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der geänderten Fassung vom 19.04.2001 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbescheid zum Bebauungsplan wurde am 06.09.2001 gemäß § 10 Abs. 1 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Treuchtlingen, den 07.09.2001

STADT TREUCHTLINGEN

Volfgang Herrmann
Erster Bürgermeister



TREUCHTLINGEN DEN 07.12.2000

ENTWURFSVERFASSER

gehd. 19.04.2001

THO. HERRINGSSCHLAGER
DIPLO.-ING. (FH) - ARCHITECT, BDB
BDB-Mitglied Nr. 44 10757 Treuchtlingen
Tel. 09361/4001-44 4002 Telefax 09361/4001-44



C) Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Teil des Geltungsbereiches ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die unter A festgesetzten Höchstwerte. Es sind max. 3 Wohneinheiten je Grundstück zugelassen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene, sonstige Nebengebäude (Gesamtnutzfläche 50qm) im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 4 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind. Die Grenzabstände sind auf max. 0,50m beschränkt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis 20qm (§ 14 (1) BauNVO) können im Einzelfall auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugelbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugelbietes selbst dienen und wenn die der Eigentümern des Baugelbietes nicht widersprechen. Dies gilt insbesondere für Holzschuppen, Pergolen, Glashäuser und Glashauben sowie für Gartenlauben. Die Regelabstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

5. entfällt

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Für die Höhenfestsetzung der Hauptgebäude wird auf Grund der Topographie in zwei Bereiche unterschieden. Zu Grunde wird dabei eine maximale Geschöbshöhe von 2,85m gelegt.

Baugrundstücke (1) - (9)

Die Höhe des fertigen Erdgeschöbfbodens (FFOK EB) wird gleich dem natürlichen Geländeiveau des jeweiligen Grundstückes festgesetzt. Der maßgebende Bezugspunkt ist dabei für die Bauparzellen 1 - 3 die Gebäude-Südostecke, für die Parzellen 4 - 9 die Nord-Ost-Ecke des geplanten Gebäudes.

Baugrundstücke (10) - (17)

Die Höhe des fertigen Erdgeschöbfbodens (FFOK EB) darf bis zu 50cm höher als die davorliegende öffentliche Verkehrsfläche, den höchsten höhenmäßig mit derselben, sein. Der Bezugspunkt der Verkehrsfläche wird in Mitte des geplanten Gebäudes (Gebäudebest.) bestimmt.

- b) Für die Festsetzung der Grenzgaragen ist jeweils die zugehörige öffentliche Verkehrsfläche maßgebend.

Für talseitig erschlossene Grenzgaragen gilt: Der Garagenfußboden darf bis zu 0,50m über dem Niveau der Verkehrsfläche liegen, gemessen in Verlängerung der betroffenen Grundstücke. Die dabei zulässige Wandhöhe nach Art. 7 Abs. 4 BayBO wird auf das bestehende Gelände von der bebauten Nachbargarage bezogen.

Für hangseitig erschlossene Grenzgaragen gilt: Der Garagenfußboden darf bis zu 0,50m tiefer als die dazugehörige Verkehrsfläche liegen. Das für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe für bergseitig erschlossene Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO maßgebende Gelände wird als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhe der Linie bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der Grenze, an welcher die Garage errichtet werden soll mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Unterbrechung der Grenzgaragen zur Nutzung mit Nebenräumen ist zulässig. Die Nutzfläche dieser Nebenräume wird auf die zulässige Gesamtnutzfläche der Grenzgaragen nicht angerechnet.

c) Kniestocke Wohngebäude

Ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50m ist zulässig. (OK Rohdecke bis OK Schwellenhöhe)

d) Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Es sind nur Satteldächer oder aus der Grundform eines Satteldaches abgeleitete Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30° - 45° festgesetzt. Für Dächer von An- bzw. Zwerchbauten ist das Abdrücken vom Giebel mit mind. 30cm zwingend einzuhalten.

- e) Die Dächer der Gebäude sind mit naturroten Dachziegel oder Pfannen, die in farblicher Hinsicht Dachziegel ähneln, flach zu decken.

- f) Dachüberstände an den Traufseiten sind bis max. 0,50m zulässig, an den Giebelseiten bis max. 30cm.

- g) Stehende Dachbauten mit Satteldach sind bis zu einer Breite von 1,60m zulässig.

- h) Zwerchbauten sind bis zu einer Breite von 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes zulässig.

- i) Dachschneitte und Dachloggien sind unzulässig.

- j) Dachflächenfenster mit einer Größe von bis zu 1,00qm werden zugelassen.

- k) Turmartige Anbauten sind nicht zulässig. Der First des Daches muß sich über die längere Seite des Gebäudes erstrecken.

Garagen

- m) Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Das Dach bzw. die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptdach des Wohngebäudes zu gestalten, so fern die Garage angebaut ist.

Für freistehende Garagen sind Dachneigungen ab 24° zulässig.

- n) Dachüberstände an den Traufseiten sind bis max. 0,50m zulässig, an den Giebelseiten bis max. 30cm, so fern keine Grenzabstände vorliegen.

7. Konstruktion und Außengestaltung

- a) Fertighäuser sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild den in herkömmlicher Bauweise erstellten Gebäude entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen.

- b) Auffallende, grellfarbene Putzfarben, Anstriche oder sonstige Außenwandbekleidungen, die das Gesamtbild stören, dürfen nicht verwendet werden.

- c) Die Errichtung von Wohngebäuden mit sichtbarem, verputtem Mauerwerk ist untersagt. Sichtbares Mauerwerk ist für Teile eines Bauwerks zulässig, wenn es nicht störend wirkt.
- d) Metallische und Metall-Fassadenbekleidungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

- e) Sockel aus Betonformsteinen mit Bossenmarkierung sind unzulässig.

- f) Garagen aus Wellblech oder ähnliche Behelfsbauweisen sind untersagt.

- g) Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

- h) Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück zur Eigennutzung zurückgehalten werden. Darunter fallen sowohl die Aufbereitung als Hausliches Brauchwasser, als auch die Rückhaltung zur Gartenbewässerung. Je 100 qm Dachfläche ist dabei mit 1 cbm Rückhaltevolumen zu rechnen.

8. Garagen

Garagen sind entsprechend den Festsetzungen im Planblatt zu errichten. Der Stauraum zur vorliegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß mindestens 5,00m betragen und mit Verbundpflaster befestigt werden. Die Stellplätze sind im Verhältnis von 1 (Wohneinheit) zu 1 (Stellplatz) nachzuweisen, mindestens 1 Doppelgarage je Haus.

9. Grundstückseinfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlichen Straßenflächen sind Holzränge sowie Hecken, mit jeweils einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.

Der Holzraum ist als senkrechter Lattenzaun auszuführen. Als Ausstrich ist braunes Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz, zu verwenden.

Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm und Pfeiler bis zu einer Größe von 25x25 cm sind zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun auszuführen. Sockel mit bis zu 15 cm über Gelände sind möglich.

Die Garagenvorplätze und privaten Stellplätze erhalten zur Straße hin keine Einfriedung.

Die Höhe der Einfriedung ist parallel zum Straßengefälle anzuordnen (keine Abtropfung).

10. VERSORGNUNGSLITUNGEN

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Telekom, usw.) sind unterirdisch zu verlegen. Die Aufstellung von Masten ist auf Grund des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht.

D) Grünordnung

Erhaltungsgebiet A:

Für den nicht als bauliche überplanen Hangbereich sowie den Randstreifen zur Kreisstrasse (öffentliche Grünfläche) hin, soll ein Bestands- und Erhaltungsgebiet des Extensivgrünlandes mit Heckenbewuchs gelten. Eine Nutzungsänderung oder Eingriffe jeglicher weiterer Art werden ausgeschlossen.

Pflanzgebiet B:

Aufwertung der vorhandenen Grünfläche zur Verbesserung der Ortsrandengrünung durch Anpflanzung von Einzelbäumen in Fortführung des vorhandenen Baumbestandes sowie Heckenanpflanzung zur geplanten Bebauung.

Artenauswahl aus folgender Liste:

Solitäräume: Ahorn
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm

Sträucher:

Hartnagel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Holunder
Qualität: 2-3x verpflanzt, Höhe 100-150cm, teilweise mit Ballen

Pflanzgebiet C:

Anlage der geplanten öffentlichen Grünfläche als Streuobstwiese zur Abschirmung der Verkehrsfläche (Wendepunkte und Parkplätze) zur vorhandenen nördlichen Bebauung hin.

Artenauswahl aus folgender Liste:

Bäume: Fränkische Streuobstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuß

Pflanzgebiet D:

Auf Grund der zur Hochfläche offenen Lage der Baulflächen ist entlang der Ortsgrenze auf die gesamte Länge ein Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen als privates Pflanzgebiet anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt mindestens 2,00m.

Artenauswahl aus folgender Liste:

Sträucher: Hartnagel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Holunder
Qualität: 2-3x verpflanzt, Höhe 100-150cm, teilweise mit Ballen

Zusätzlich ist auf jeden Grundstück ein heimischer Laub- oder Obstbaum auf der zur Straße zugewandten Seite zu pflanzen.
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen

Verseidung, Flächenbefestigung

Mindestens 75% der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Blumensäure befestigte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

E) Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Darstellung der Maßnahmen zum Ersatz bzw. Ausgleich beim Eingriff in Natur- und Landschaftsbild in der Fassung vom 19.04.2001

Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes und beinhaltet die unerlässlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Eingriffsfregung nach dem Leitraden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung- und Umweltschutz. Demnach wird der Ausgleich auf FLNr. 1112, Gemk. Gundelsheim geschaffen.