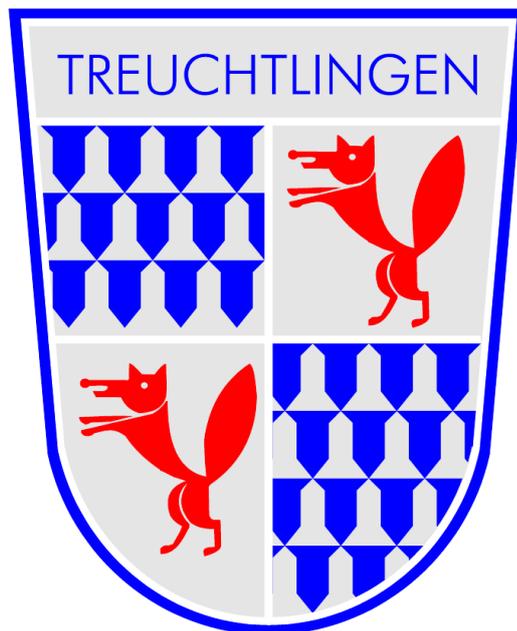


# Stadt Treuchtlingen

SCH Nr. 8

„Kipferberg-Mitte“



Begründung

Entwurf

Stand 03.03.2022

## Inhalt

1. Anlass und Ziel.....	3
2. Lage und Größe.....	3
3. Planungsabsicht.....	4
3.1. Grundstück Fl.Nr. 394/16 und Teilfläche der Fl.Nr. 386/5.....	4
4. Verfahren.....	5
5. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	6
5.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen - Bestehender Bebauungsplan Nr. SCH 2 für das Gebiet "Am Kipferberg" im OT Schambach der Stadt Treuchtlingen.....	6
5.2. Übergeordnete Planungen.....	6
5.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....	6
5.2.2. Regionalplanung Westmittelfranken (8).....	7
5.2.3. Flächennutzungsplan.....	8
5.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	8
6. Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....	11
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3. Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.4. Bauweise und Baugestaltung.....	13
7. Erschließung.....	13
7.1. Innere Verkehrserschließung.....	13
7.2. Wasserversorgung.....	13
7.3. Abwasserentsorgung.....	13
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	14
9. Grünordnung.....	14
10. Hinweise zur Denkmalpflege.....	14
11. Hinweise zur Wasserwirtschaft.....	15
12. Rechtsgrundlagen.....	15
13. Aufstellungsvermerk.....	16

## 1. Anlass und Ziel

Die Stadt Treuchtlingen beabsichtigt den Bebauungsplan SCH 2 „Am Kipferberg“, einschließlich aller Änderungen in einen „schlanken“, einfachen Bebauungsplan umzuwandeln, um einen möglichst großen Gestaltungsfreiraum bei der Umsetzung von Bauvorhaben zum Anbau, Umbau oder zu Aufstockung zu gewährleisten. Das Gebiet ist (fast) vollständig bebaut.

Verschiedene Bauanfragen stehen nicht im Einklang mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan, sind aber durchaus nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Diese Anfragen sind nun Anlass, den gesamten Plan durch Neuaufstellung in einen einfachen Bebauungsplan, mit möglichst wenigen Festsetzungen, zu ändern.

Ein einfacher Bebauungsplan liegt dann vor, wenn die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen fehlen. Wenn also nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind. Im vorliegenden Fall soll auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet werden, sodass hier die Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan vorliegt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann, für nicht durch Festsetzung geregelte Kriterien, nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung).

Art und Maß der Nutzung sollen festgesetzt werden. Zum Maß der Nutzung werden allerdings nur wenige Festsetzungen getroffen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen und die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden in die Planzeichnung übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans SCH Nr. 2 „Am Kipferberg“ aus dem Jahr 1968, einschließlich seiner Änderungen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans SCH Nr. 8 „Kipferberg-Mitte“ tritt der Bebauungsplan SCH Nr. 2 „Am Kipferberg“ außer Kraft.

## 2. Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt in Treuchtlingen OT Schambach am nördlichen Ortsrand westlich der Lettenstraße. Es sind alle Grundstücke auf Basis des Bebauungsplans SCH Nr. 2 „Am Kipferberg“ bebaut. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude anzutreffen. Im Wesentlichen handelt es sich um Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Zwischenzeitlich zeigt sich für einige Gebäude ein Sanierungs- bzw. Ausbaubedarf. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan stößt die Genehmigungsbehörde oft an Grenzen, wenn es um die Zulassung der Vorhaben geht, da die geltenden Festsetzungen, oft in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften, nicht eingehalten werden.

Die Aufstellung erstreckt sich auf den kompletten Bereich des Bebauungsplans SCH 2 für das Gebiet "Am Kipferberg" im OT Schambach der Stadt Treuchtlingen und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 390, 390/1, 390/2, 390/3, 391/2, 391/3, 392, 392/1, 392/2, 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, 394/1, 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/7, 394/8, 394/9, 394/10, 394/11, 394/12, 394/13, 394/14, 394/15, 394/18, 394/19, 394/20, 397/3 (T), 397/11 (T), 397/13, 397/14, 397/15, 397/16, 397/17, 397/18, 397/21, 397/22, 397/23, 397/26, 397/28 und 397/33 in

der Gemarkung Schambach. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schambach, am Fuße des Kipfers. Das Gebiet wird dabei im Süden durch den bestehenden Ortskern, im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Lettenstraße und im Osten durch das bestehende Wohngebiet mit dem Bebauungsplan SCH 3 „obere Mühle und Kipferberg-Ost“, eingegrenzt.

### **3. Planungsabsicht**

Der für den Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungsplan SCH 2 „Am Kipferberg“ wird durch die Gesamtüberarbeitung des Geltungsbereiches in der Neuaufstellung des Bebauungsplans SCH 8 „Kipferberg-Mitte“ aufgehoben. Bei der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der Geltungsbereich in folgenden Bereichen angepasst.

#### **3.1. Grundstück Fl.Nr. 394/16 und Teilfläche der Fl.Nr. 386/5**

Der Bebauungsplan SCH 2 „Am Kipferberg“ wurde am 26.02.1968 rechtskräftig. Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes betreffend das Grundstückes Fl.Nr. 394/16 erlangte am 15.07.1976 Rechtskraft. Danach gab es für diesen Bereich keine Änderungen mehr. Der Bebauungsplan SCH 3 „obere Mühle und Kipferberg-Ost“ wurde am 30.06.1978 rechtskräftig und enthält ebenfalls die Grundstücke Fl.Nr. 394/16 und Teilfläche der Fl.Nr. 386/5 (vor Verschmelzung Fl.Nr. 394/17), Gemarkung Schambach.

Bei der 3. Änderung des SCH 3 wurde ebenfalls der Bereich des Kindergartens (Fl.Nr. 394/17) erneut geändert. Durch den Bau des Kindergartens wurde die Fl.Nr. 394/17 mit Fl.Nr. 386/5 verschmolzen.

Nachdem der Bebauungsplan SCH 3 „obere Mühle und Kipferberg-Ost“ später als die 2. Änderung des Bebauungsplanes SCH 2 „Am Kipferberg“ rechtskräftig wurde, beinhaltet der Bebauungsplan SCH 3 die Festsetzungen, welche auch auf spätere Bauvorhaben (wie Bau des Kindergartens) angewendet wurden. Somit gilt für das Grundstück Fl.Nr. 394/16 und Teilfläche der Fl.Nr. 386/5 der Bebauungsplan SCH 3 „bei der oberen Mühle und Kipferberg Ost“. Der Bebauungsplan SCH 2 „Am Kipferberg“ kann deshalb in diesem Bereich aufgehoben werden und wird nicht in die Neuaufstellung von SCH 8 „Kipferberg-Mitte“ übernommen.

#### **3.2. Grundstücke Fl.Nr. 388/8, Teilflächen der Fl.Nrn. 391/2, 72, 68, 391/2 und 397/11**

Zur besseren Darstellung des Geltungsbereiches werden die Grundstücke Fl.Nr. 388/8 und Teilflächen der Fl.Nrn. 391/2, 72, 68, 391/2 und 397/11 nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans SCH 8 „Kipferberg-Mitte“ mit aufgenommen. Das Grundstück Fl.Nr. 388/8 ist bereits bebaut, weshalb hier zukünftig § 34 BauGB angewendet werden kann.

#### 4. Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung als angemessen eingeschätzt, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Der Umgriff des Plangebiets setzt eine bebaubare Fläche von ca. 39.261 m<sup>2</sup> fest, die aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nur mit einer Fläche von 15.704,4 m<sup>2</sup> gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überbaut werden kann und somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gilt für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgabe:

- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 BauGB ist somit nicht durchzuführen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung in der genannten Größenordnung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann abgesehen werden, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans SCH 8 „Kipferberg-Mitte“ um ein bereits bebautes Gebiet handelt, der durch den Bebauungsplan SCH 2 „Am Kipferberg“ bis jetzt geregelt war.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

## **5. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **5.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen - Bestehender Bebauungsplan Nr. SCH 2 für das Gebiet "Am Kipferberg" im OT Schambach der Stadt Treuchtlingen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. SCH 2 für das Gebiet "Am Kipfer" im OT Schambach der Stadt Treuchtlingen sieht im vorgenannten Geltungsbereich bisher die Bebauung mit Wohngebäuden vor. Dies soll in Zukunft so beibehalten werden.

### **5.2. Übergeordnete Planungen**

#### **5.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Ziel)

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### 5.2.2. Regionalplanung Westmittelfranken (8)

In dem für die Stadt Treuchtlingen geltenden Regionalplan Westmittelfranken vom 14. Oktober 1987 mit seinen 27 Änderungen seit der Aufstellung wird das Stadtgebiet Treuchtlingen als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, dargestellt.

Innerhalb der Region Westmittelfranken liegt die Stadt Treuchtlingen im Süden und hat hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion „Mittelzentrum“. Treuchtlingen befindet sich südwestlich des angrenzenden Mittelzentrums Weißenburg i. Bay.. Und liegt entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Weißenburg i. Bay. Richtung Südwesten sowie der regional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Markt Berolzheim und Pappenheim.

Großräumig betrachtet befindet sich die Stadt Treuchtlingen innerhalb des Naturparks Altmühltal, der eine starke Bedeutung für die Funktion Erholung hat.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schambach in einem Gebiet mit überwiegend natürliche und naturnahe Lebensgemeinschaften im Hinblick auf die ökologisch-funktionelle Raumgliederung. Darüber hinaus gehört die Stadt zu dem Naturraum 5. Ordnung „Altmühlalb“ (082.2), der im Bereich des Naturraums 4. Ordnung „südliche Frankenalb“ (082) liegt.

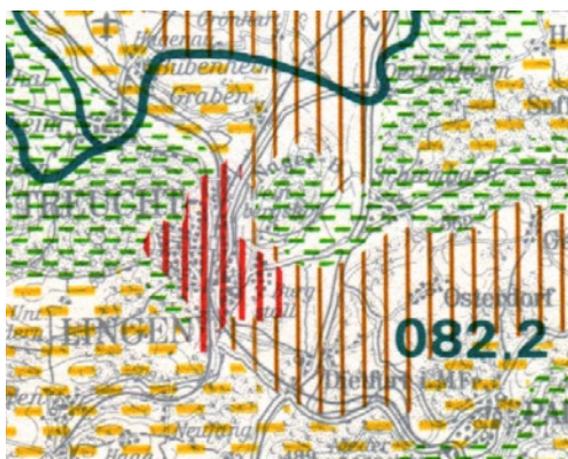


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Westmittelfranken – ökologisch-funktionelle Raumgliederung Begründungskarte 2

## 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken (8)

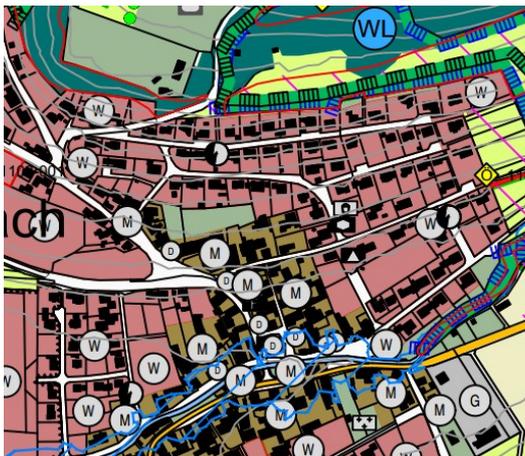
Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (1.1)

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen

### 5.2.3. Flächennutzungsplan



Legende:



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiet genau so dar, wie im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## 5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Planungsgebiet vor. Derzeit gilt dort der Bebauungsplan SCH Nr. 2 „Am Kipferberg“, in Kraft seit dem 26.02.1968 sowie seine 1. Änderung in Kraft seit dem 20.12.1974, seine 2. Änderung in Kraft seit dem 15.07.1976 und seine 3. Änderung in Kraft seit dem 15.07.1976 mit folgenden Vorgaben:

	„Am Kipferberg“ einschließlich aller Änderungen derzeit gültige Festsetzung	„Kipferberg - Mitte“ Geplante Festsetzungen
Art der Nutzung	WR	<b>WA</b> mit folgender Einschränkung Nicht zulässig sind - Gartenbaubetriebe - Tankstellen Ausnahmsweise zulässig bleiben damit - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für die Verwaltung
Maß der Nutzung		
GRZ	0,3	Einheitlich <b>0,4</b> , für Überschreitungen gilt § 19 Abs. 4 BauN-VO
GFZ	0,5	<b>0,8</b>
Sockelhöhe	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe
Gebäudehöhe	5,50m	<b>11,0 m</b> vom tiefsten Punkt
Traufhöhe	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe
Zahl der Vollgeschosse	II/D bzw. II/U	Keine Vorgabe
Anzahl der Wohneinheiten	Max 2 Wohneinheiten	Entfällt
Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenzen im gesamten Gebiet (sog. Briefmarken)	Entfällt
Bauweise	offene Bauweise	Festsetzung der offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bestehende Kettenhäuser werden durch abweichende Bauweise geregelt. Eine Aufstockung dort ist möglich, sofern im Obergeschoss Grenzabstand eingehalten wird.
Stellung baul. Anlagen	durch Planeintrag festgesetzt	entfällt
Garagen und Stellplätze	Max. 8 m Grenzlänge	entfällt

Von Bebauung freizuhalten Flächen	nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen	Nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten
Maßnahmen zum Artenschutz	keine	Keine, da es sich um einen bebauten Bestand handelt
Pflanzgebote	keine	auf jedem Grundstück ist einheimischer Laub- oder Obstbaum von privat zu pflanzen. Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen
Dächer	Satteldach	<b>entfällt, Flachdächer sind nicht zulässig</b>
Dachgauben, - einschnitte, - aufbauten	keine	entfällt
Dachneigung	15-20°	entfällt
Firstrichtung	laut Planeintragung	entfällt
Kniestock	nicht zugelassen	entfällt
Dacheindeckung	keine	entfällt
Garagen, Carports	durch Planeintrag festgesetzt	entfällt
Einfriedungen	<1,10m Jägerzaun zur Straßenseite, sowie Maschendraht zu den anderen Seiten	entfällt
Außengestaltung	Fassaden verputzen	entfällt Hier soll ebenfalls ein Bauen mit ökologischen Materialien gefördert werden
Elektrische Anlage	durch Planeintrag festgesetzt	Bleibt bestehen
Stellplätze	keine	1,5 pro Wohneinheit
Versiegelte Fläche		Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauern zu unterhalten. Bituminös befestigte oder betonierte Flächen sind unzulässig. Zu den Bauvorlagen ist ebenfalls noch ein aussagekräftiger Freiflächenplan mit beizufügen.

Versickerung		Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück zur Eigennutzung zurückgehalten werden. Darunter fallen sowohl die Aufbereitung als häusliches Brauchwasser, als auch die Rückhaltung zur Gartenbewässerung. Je 100 m <sup>2</sup> Dachfläche ist dabei 1 m <sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen. (Zisterne)
Nutzung Erneuerbarer Energien		Zusätzlich zu den vorherrschenden Gesetzen und Verordnungen zur Energie- und Wärmeeinsparungen sind bei zukünftigen Bauvorhaben die ökologischen Aspekte kritisch zu prüfen.

Für die entfallenden Festsetzungen wird künftig kein Regelungsbedarf mehr gesehen. Auf die Festsetzungen kann deshalb im Zuge der Umstellung auf einen „schlanken“ Bebauungsplan verzichtet werden.

## 6. Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Im Sinne eines „schlanken“ einfachen Bebauungsplans werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgenommen (siehe Übersicht Ziffer 5.3).

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung ändert sich in ein Allgemeines Wohngebiet. Es gilt die BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Es verbleibt bei den bisher schon geltenden Ausschlüssen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Als Ausnahmen sollen zulässig bleiben Betriebe des Beherrbergungsgewerbes (diese waren bisher allgemein zulässig), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Die beiden letztgenannten Nutzungen waren bisher ausgeschlossen. Damit wird es möglich, kleine Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, bzw. dort bestehende Betriebe zu sichern, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe vorgegeben. Die Grundflächenzahl beträgt wie bei

Allgemeinen Wohngebieten üblich **0,4**. Auch für die Bereiche, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war, soll nun einheitlich eine GRZ von 0,4 gelten.

Im Zuge der Planänderung soll auf die Festsetzung einer Traufhöhe und auf Vorgaben für die Dächer (außer Flachdächer) verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird aber eine Höhenbegrenzung für die Gebäude zur Erhaltung der Einheitlichkeit im Gebiet als sinnvoll erachtet. Diese wird mit **11,0 m** definiert, bezogen auf den tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude selbst.

Diese Rahmenfestsetzungen werden für ausreichend gehalten, die bestehende Bebauung abzubilden und für deren Ausbau sowie für neue Baumöglichkeiten die gewünschte Gestaltungsfreiheit zu erhalten.

Hinweis: Bei Verzicht auf die gestalterischen Vorgaben für Dächer besteht die Möglichkeit, auch Gebäude mit Flach geneigten Dach zu errichten. Dennoch besteht nun die Möglichkeit, dass zumindest auf einer Gebäudeseite eine dreigeschossig aufsteigende Wand mit 11,0 m entstehen kann. Die nach der jeweils gültigen BayBO notwendigen Abstände sind zu berücksichtigen.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Es gilt - wie vor Ort anzutreffen und bisher schon festgesetzt - die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Auf die Festlegung von Baugrenzen kann verzichtet werden. Damit ergeben sich für die Grundstücke ausreichend Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeiten im Rahmen des vorhandenen Baubestandes.

#### Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Als Kompensation für die Erhöhung einer möglichen versiegelten Fläche wird für den Planungsbereich ein Pflanzgebot eingeführt, welches dazu führen soll den grünen dörflichen Charakter zu erhalten.

Als Vorgabe gilt hier: auf jedem Grundstück ein einheimischer Laub- oder Obstbaum von privat zu pflanzen. Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, dies kommt allerdings erst bei neuen Maßnahmen zur Anwendung.

### **6.3. Örtliche Bauvorschriften**

#### Stellplätze:

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben. Es ist deshalb erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Bei der möglichen hohen Anzahl an Wohneinheiten wäre der öffentliche Straßenraum ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Erschwert wird die verkehrliche Situation durch die im Plangebiet vorherrschenden Sackgassen, die nur teilweise für das Wenden von

Fahrzeugen ausgelegt sind. Dort wo keine Wendeanlagen bestehen existiert aufgrund der Enge keine Möglichkeit private Pkw abzustellen, dort wo Wendeanlagen bestehen ist sicherzustellen, dass nicht der private ruhende Verkehr die Wendemöglichkeit blockiert. Insofern ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen erforderlich. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird. Die Bauvorschrift gilt nicht für genehmigte Gebäude, sondern greift erst bei Veränderungen mit Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

#### Dächer:

Auf Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung wird bewusst verzichtet bzw. nur Flachdächer ausgeschlossen. Ebenfalls verzichtet wird auf Vorgaben zu Dachaufbauten. Diese geschieht vor dem Hintergrund eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu belassen. Aus städtebaulicher Sicht wird das für möglich gehalten, da durch die Anzahl der Wohneinheiten und die Gebäudehöhe ausreichend Vorgaben festgesetzt sind, die in der Lage sind, ein Ausufern der Dachlandschaft zu verhindern. Auch die Vorgabe von Satteldächern für Garagen entspricht nicht mehr dem Zeitgeist und den gestalterischen Ansprüchen. Vielmehr soll heute auch eine moderne Architektursprache möglich sein.

#### Sonstige örtliche Bauvorschriften:

Auch die Vorgaben zu den Einfriedungen und zur Außengestaltung der Grundstücke sind durch die BayBO ausreichend definiert, sodass diese örtlichen Bauvorschriften ebenfalls für entbehrlich gehalten werden.

### **6.4. Bauweise und Baugestaltung**

Für die Bauweise und Baugestaltung gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Innere Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der Flächen erfolgt im Süden über die „Burggasse“ und über die Straße „Lettenstraße“.

### **7.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

### **7.3. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen.

## **8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nicht darauf schließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegeben sind. Von weiteren Untersuchungen wird somit abgesehen.

## **9. Grünordnung**

Nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Die Gemeinden in Bayern sind seit dem 31.12.2000 verpflichtet, die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Demnach sind Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Da für den gesamten Geltungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan, Stand 26.02.1968 vorliegt und damit Baurecht besteht, ergibt sich durch die Gesamtüberarbeitung als Neuaufstellung des Bebauungsplans kein weiteres Ausgleichserfordernis. Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entfällt daher.

## **10. Hinweise zur Denkmalpflege**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DschG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 11. Hinweise zur Wasserwirtschaft

Bauwasserhaltung:

- Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich. Kellergeschosse sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern (z. B. waserdichte Wanne).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

- Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

## 12. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

### 13. Aufstellungsvermerk

Stadtbauamt

Treuchtlingen, den .....

....

Florian Forster M.Eng.

Stadtbaumeister

Treuchtlingen, den .....

Dr. Dr. Kristina Becker

Erste Bürgermeisterin