

3. Änderung des Bebauungsplans TR 35 "Winkel Süd"

WA 2 Wo	I+D / II
0.3	
O ED	bei I+D: SD 35°-48° bei II: SD 16°-25° vPD 16°-25°

für Parzellen 21-44, 49-69

WA 3 Wo	II
0.4	
O EDH	bei II: SD 16°-25° vPD 16°-25° PD 15°-20°

für Parzellen 10-13

WA 3 Wo	I+D / II
0.3	
O ED	bei I+D: SD 35°-48° bei II: SD 16°-25° vPD 16°-25°

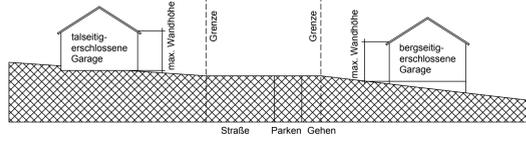
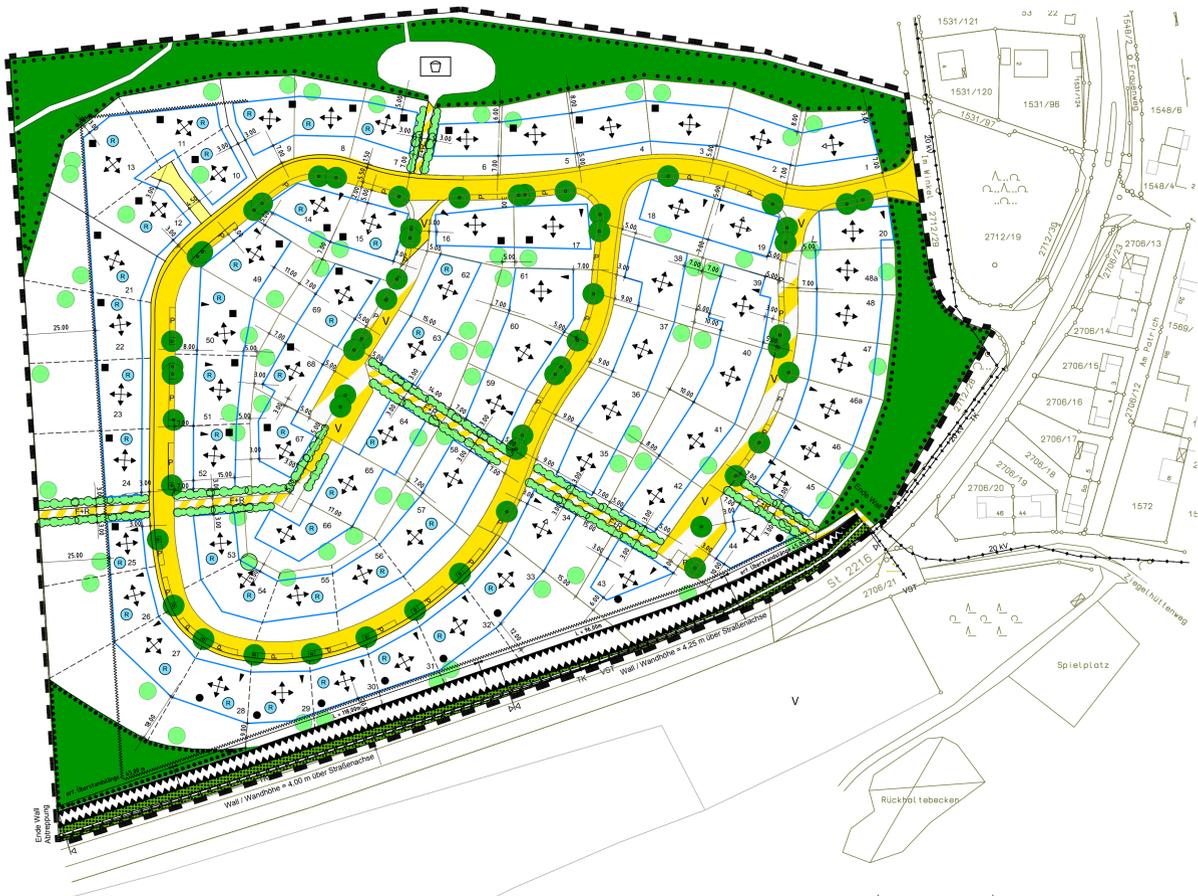
für Parzellen 14-19

WA 3 Wo	I+D / II
0.3	
O ED	bei I+D: SD 35°-48° bei II: SD 16°-25° vPD 16°-25°

für Parzellen 1-9

WA 2 Wo	I+D / II
0.4	
O ED	bei I+D: SD 35°-48° bei II: SD 16°-25° vPD 16°-25°

für Parzellen 20, 45-48a



A Planzeichen und textliche Festsetzungen - Bebauungsplan

1. Grenzen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 6 BauGB. Nöchentlich übernommene andere gesetzliche Vorschriften. (Fällbereich der Bäume, Mindestabstand zur Staatsstraße)

2. Art der Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO
 Aufnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0.3 / 0.4 Grundflächenzahl
 I+D 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, wobei das zweite Geschoss im Dachraum liegen muss. Wandhöhe Hauptgebäude 3,60 m bei Festsetzung I+D (SD 35 bis 48 Grad). Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 3,60 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

II 2 Vollgeschosse sind zwingend festgesetzt, wobei das zweite Geschoss kein Dachgeschoss sein darf. Wandhöhe Hauptgebäude 6,30 m bei Festsetzung II (SD 16 bis 25 Grad / vPD 16 bis 25 Grad / PD 15 bis 20 Grad). Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,30 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 Für jedes Gebäude gilt folgende Höhenlage: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf bei bergseitig erschlossener Grundstücke am Hauszugang maximal 20 cm über der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche, bei felseitig erschlossener Grundstücke maximal 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

4. Bauweise, Baugrenzen

 Es gilt die offene Bauweise.
 Baugrenze: Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzgaragen gilt die Spezialregelung unter Ziffer 7 der Festsetzungen.

 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

 Es sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

5. Gestaltung
 Es sind einfache, klare, rechteckige Baukörper zu errichten. Türme und turmhähnliche Anbauten sind nicht zulässig.
 Flachdachbauten sind nur als eingeschossige, untergeordnete Anbauten zulässig.
 Sämtliche Gebäude sind als glatt verputzte und als kalkweiß, hellpastell- oder erdfarbene angestrichene Bauten auszuführen. Holzaußenfassaden sind ebenfalls zulässig.
 Carports und Nebengebäude sind auch in Holzkonstruktion zulässig.

6. Dächer der Hauptgebäude

 Vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung
 Satteldach

 Pultdach

 versetztes Pultdach

Als Dachdeckung sind naturrot, ziegelrote oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.
 Der Einbau von Solaranlagen in die Dachfläche oder die Fassade ist zulässig. Diese sind mit der gleichen Neigung parallel auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Für Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,30 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 25°, versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° bis 25° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig.
 Für Gebäude mit einer Wandhöhe von 3,60 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.

Dachneigungen und Dachloggien sind unzulässig.
 Die untere Traufkante darf max. 0,5 m, der Ortsgang max. 0,3 m, in der Vertikalprojektion von der Außenwand entfernt sein.

Spitz- oder Schlegelgauben sind, bei einer Neigung der Dachfläche von mind. 38° bis max. 150 m Breite zulässig. Gauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m, zu Zwerchbauten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Zwerchbauten sind bis zu zwei Fünftel der Gesamtlänge der Traufseite zulässig. Der Abstand zwischen Zwerchhaus und Ortsgang muss 1,50 m betragen.

7. Garagen / Nebenanlagen
 Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24° bis 30° und den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis 6° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20°. Vor den Garagen ist ein nicht überdachter Stauraum von 5 m einzuhalten. Bei den Parzellen 20 und 45-48a darf dieser max. 8 m betragen.

vorgeschriebene Grundstückszufahrt
 Grenzgaragen sind nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Die zulässige Wandhöhe von Grenzgaragen darf 3,00 m nicht überschreiten. Das für die Bemessung der maximal zulässigen Wandhöhe von bergseitig erschlossener Grenzgaragen maßgebliche Gelände wird als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhe der Linie bestimmt sich durch den Schnittpunkt der Grenze, an welcher die Garage errichtet werden soll, mit der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Skizze unten). Eine Unterkellerung der bergseitig erschlossener Grenzgarage ist zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 18m² pro Grundstück und einer max. Firsthöhe von 3,50 m zulässig.
 Soweit keine speziellen Festsetzungen getroffen wurden, gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

8. Verkehrsflächen

 Fuß- und Radweg

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Private Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

9. Schallschutz

 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 Schallschutzmaßnahme: Wall-Wandkombination, Wallausführung entsprechend den Mindestmaßen der RiZak - 88

Für Gebäude auf den Grundstücken mit dem Symbol gilt: In den Dachräumen dürfen notwendige Lüftungsfenster für Wohn- und Ruheräume nur an den schallabgewandten Seiten angeordnet werden. Die nach Süden orientierten Außenfenster mit Aufenthaltsräumen sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 entsprechend der VDI 2719 auszubilden.

10. Einfriedungen
 Einfriedungen zur StraÙe dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten, zulässig sind senkrechte Elemente bzw. Laubgehölzhecken. Die festgesetzten Gehölzplantagen entlang der Fuß- und Radwege sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen. Sockelmauern und Stempelsäulen, Gabionen und sonstige Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, dies gilt auch zwischen den privaten Grundstücken. Ansonsten gelten zwischen den privaten Grundstücken die Vorschriften der jeweils aktuellen Fassung der BayBO.

11. Abtragungen und Aufschüttungen
 Abtragungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sind ausgeschlossen.

12. Abwasserbeseitigung

 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten (z.B. Regenwasserzisterne, Regenwassernutzung, Sickerschächte). Ein Anschluss an den Oberflächenwasserkanal ist nicht möglich.

13. Beläge
 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

14. Leitungen

 Versorgungsstraße unterirdisch

 20 kV - Leitung unterirdisch

 Telekommunikationsleitung unterirdisch

B Planzeichen und textliche Festsetzungen - Grünordnungsplan

15. Festsetzung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden auf den Flurstücken Nr. 450 Gemarkung Bubenheim, Flurstück Nr. 84.7 Gemarkung Gundelsheim und Flurstück Nr. 102 Gemarkung Windschhausen gem. § 10 Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen werden den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes TR 35 "Winkel Süd" zugeordnet.

Die Bepflanzung der Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, arbeitsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.

Baumplanung mit Standortbindung
 Für Baumplantagen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen werden mit Kronhöhe, heimische Laubbäume festgesetzt (Empfehlungsliste I). Baumscheiben sind in einer Größe von 9 m auszuführen und mit standortgerechten, bodendeckenden Stauden und Kleingehölzen zu bepflanzen (Empfehlungsliste 4).

Baumplanung ohne Standortbindung
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb der privaten Grundstücke pro Baugrundstück mindestens ein mit Kronhöhe, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen (Empfehlungsliste 2).

Gehölzplanung entlang der Fuß- und Radwege
 Entlang der Fuß- und Radwege ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 2-reihige Gehölzplanung mit heimischen Gehölzen und 1-mittelkröniger Baum je angetragene 20 m Grundstückslänge zu pflanzen (Empfehlungsliste 3 und 2). Pflanzdichte 1St/m²

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestehendes Straßenbegleitgrün

Parkartig zu bewirtschaftender Baumbestand

Spielplatz

C Hinweise

 Vorgeschlagene Grundstückssteilung

 Grundstücksnummer

 Bestehende Grundstückssteilung

 Standort für Parkplätze

Für Gebäude auf den Grundstücken mit dem Symbol steht kein ausreichender Wasserdruck zur Verfügung. Die Trinkwasserversorgung muss durch eine Druckerhöhungsanlage innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden. Die unterschiedlichen Druckerhöhungsanlagen sind in der Begründung unter Punkt 11 Ver- und Entsorgung dargestellt.

Die Heizanlagen müssen im Hinblick auf ihre Energieeffizienz und Schadstoffemissionen zum Zeitpunkt ihrer Erstellung dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Innerhalb einer Entfernung von 100 m vom Waldrand sind bei allen bebaubaren Flächen auf den Kaminen Funkenfänger oder Prallbleche, als Schutz des Waldes vor Brandgefahr, zu erstellen (Art. 17 Abs. 1 und 2 des Bayer. Waldgesetzes).

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumschneidungen zu beachten.

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinergäte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weilfenburg - Günzenhausen bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

Satzung

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 315) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Treuchtlingen Nr. 35 "Winkel Süd" als Satzung.

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes gilt die von der Stadt Treuchtlingen, Hauptstraße 31, 91757 Treuchtlingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.12.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Regelungsinhalt

Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerk

- a. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis 27.10.2017 beteiligt.
- c. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis 27.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- d. Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.12.2017 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2017 als Satzung beschlossen.

Treuchtlingen, den
 STADT TREUCHTLINGEN (Siegel)

Werner Baum
 Erster Bürgermeister

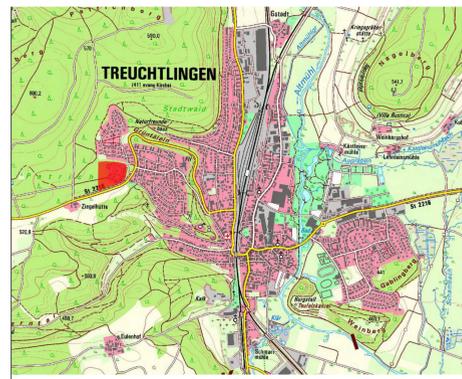
Ausgefertigt
 Treuchtlingen, den
 STADT TREUCHTLINGEN (Siegel)

Werner Baum
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Treuchtlingen, den
 STADT TREUCHTLINGEN (Siegel)

Werner Baum
 Erster Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplans TR 35 "Winkel Süd"

Planfassung	Satzungsfassung	Datum	21.12.2017
Maßstab	1:1000	Format	120cm x 60cm
Projektstellung	Stadt Treuchtlingen Hauptstraße 31 91757 Treuchtlingen		