

**B) Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird für das Grundstück mit der Flurnummer 2778, Gemarkung Neufriedenheim, Stadt Treuchtlingen, als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auf GRZ = 0,8 festgelegt, die maximale Geschosflächenzahl auf GFZ = 3,0. Für die jeweilige Geschosflächenzahl gilt die Festsetzung gemäß Planblatt.

**3. Bauweise und Baugestaltung**

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 der BauNVO. Die Grenzbaulänge richtet sich nach der jeweils aktuellen BayBO. Stützwände und die Tiefgarage zu öffentlichen Flächen sind von der Festlegung der maximalen Grenzbaulänge ausgenommen.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO bis 30 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche je Nebenanl. bzw. Einrichtung sind außerhalb der Baugrenze erlaubt.

**5. Gestaltung der baulichen Anlagen**

**a) Höhenfestsetzung**

**Hauptgebäude:**  
Auf Grund der Topografie wird die Höhenlage der Hauptgebäude festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich dabei auf Meereshöhe m ü.NN und setzt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) als Maximalhöhe fest. Den ermittelten Höhenfestsetzungen liegt ein Höhenaufmaß des öffentlichen Grenzverlaufs sowie des angrenzenden Straßenniveaus zugrunde.

**b) Dachformen und Abstandsflächen**

Die Dachform ist freigestellt. Eine möglichst hohe Nutzung für Solarenergie ist anzustreben, nicht solar nutzbare Flachdachflächen sind zu (extensiv) zu begrünen, sofern nicht als Dachterrasse genutzt.  
Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO, Stand nach Novelle Juni 2021. Abweichend hiervon werden offene Laubgänge z.B. für Zugangsflure, Fluchtwege, Verbindungsstege usw. sowie (Flucht-) Treppen, Treppenhäuser, Aufzüge incl. Überfahrt und vorgehängte Schallschutzelemente von der Einhaltung der Abstandsflächen ausgenommen. Am Eck zusammenstehende Gebäude zählen als zusammenhängend. Der Mindestabstand von 3 m zur umlaufenden Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2778 ist jedoch auch hierfür einzuhalten, mit Ausnahme von Schallschutzwänden bis 3 m Höhe an der Grenze.

**c) Gebäudehöhe**

Die maximale Wandhöhe wird auf 12,60 m festgelegt, Berechnung nach Art. 6 BayBO, Stand nach Novelle Juni 2021.

**d) Konstruktion und Aussengestaltung**

Konstruktion und Aussengestaltung sind freigestellt, es soll jedoch eine möglichst ansprechende Gestaltung und eine möglichst umwelt- und klimaneutrale Konstruktion gewählt werden.

**7. Stellplätze und Garagen**

Der Stauraum zu vor den Gebäuden entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegender Grundstücksgrenzen muss mindestens 5,00 m betragen und mit Drain- oder Ökoplaster wasserdurchlässig befestigt werden. Es sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Diese können als Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen werden. Für die Gewerbeeinheiten und Besucher sind zusätzlich insgesamt mindestens 30 offene, frei anfahrbare Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten gilt die GaStellV Bayern vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018.

**8. Versorgungsleitungen**

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

**9. Ausschluss Einzelhandelsortimente**

Folgende Einzelhandelsortimente bleiben der Innenstadt von Treuchtlingen vorbehalten und sind somit bei der Nutzungsbelegung der Gebäude des BPL nicht zulässig:  
• Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte • Baby- und Kinderartikel  
• Bekleidung • Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik  
• Bücher, Zeitschriften, Zeitungen • Fahrräder und Zubehör • Hausrat, Glas / Porzellan/Keramik • Haus- und Heimtextilien, Bettwaren • Lederwaren • Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf • Parfümeriewaren • Schnittblumen, Floristik • Schuhe  
• Spielwaren • Sport- und Campingartikel • Uhren, Schmuck • Drogeriewaren  
• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren und Getränke • Autozubehör, -teile, -reifen • Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse • Baumarktartikel, Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren • Boote und Zubehör • Elektronikartikel Unterhaltungselektronik („braune Ware“); Haushaltselektronik („weiße Ware“); Computer und Zubehör, Foto, Film • Farben, Lacke, Tapeten; Teppiche, Bodenbeläge  
• Gartenartikel und Gartenbedarf, Pflanzen • Leuchten und Zubehör • Möbel, Küchen  
• Zooartikel, Tiere (Tab.11 Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept Treuchtlingen 2023)

**10. Immissionsschutz**

Für den Immissionsschutz gelten die Ausführungen der schalltechnischen Voruntersuchung des Büros Hentschel vom 09.09.2022, Nr. 2511-2022 SU VA\_B, als Bestandteil des Bebauungsplans. Die hierin genannten Grenzwerte sind bei der weiteren Planung und Ausführung einzuhalten.

**D Grünordnung**

**Pflanzgebot:**

Es sind 7 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.  
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen

**Versiegelung, Flächenbefestigung:**

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren oder für Stellplätze und Hauszugänge benötigten Fläche des Baugrundstücks sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bituminös befestigte oder betonierete Flächen sind unzulässig mit Ausnahme von Garagenzufahrten, Rampen und anderweitig zwingend entsprechend zu befestigenden Flächen.  
Den Bauvorlagen ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan beizufügen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 21.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Treuchtlingen, den .....  
STADT TREUCHTLINGEN

.....  
Dr. Dr. Kristina Becker  
Erste Bürgermeisterin

**5. Ausgefertigt**

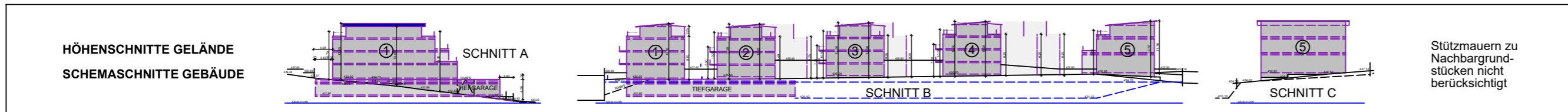
Freising, den .....  
Bernd Kerscher, Architekt

.....  
Dipl.Ing. (FH) Bernd Kerscher

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

Treuchtlingen, den .....  
STADT TREUCHTLINGEN

.....  
Dr. Dr. Kristina Becker  
Erste Bürgermeisterin



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) Für die Festsetzungen:**

Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

III / IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

3,0 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

437,0 OK FFB EG ü.NN als Höchstmaß

maximale Wandhöhe: 12,6 m (BayBO 2021)

Bauweise

O offene Bauweise

Die Regelabstände sind nach der jeweils aktuellen BayBO anzuwenden. Ausgenommen offene Treppen, Laubgänge, vorgehängte Schallschutzelemente. Schallschutzwände bis H=3m an der Grenze zulässig.

sonstige Festsetzungen

7,80 Maßzahl

Hinweise

○ bestehende Grundstücksgrenzen

2778 Flurnummer

■ Geh- und Fahrweg (sickerfähiger Belag)

▨ Böschung

— Stützwand (Lage nicht festgelegt)

▤ Rampe (Lage nicht festgelegt)

■ Parkplatz (Rasenfugensteine o.ä.)

**B) Für die Grünordnung:**

○ Neuanpflanzung einheimischer Gehölze (Lage nur Vorschlag)

**Satzung**

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 9.10.12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR 55 „Neufriedenheim“ als Satzung.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2**

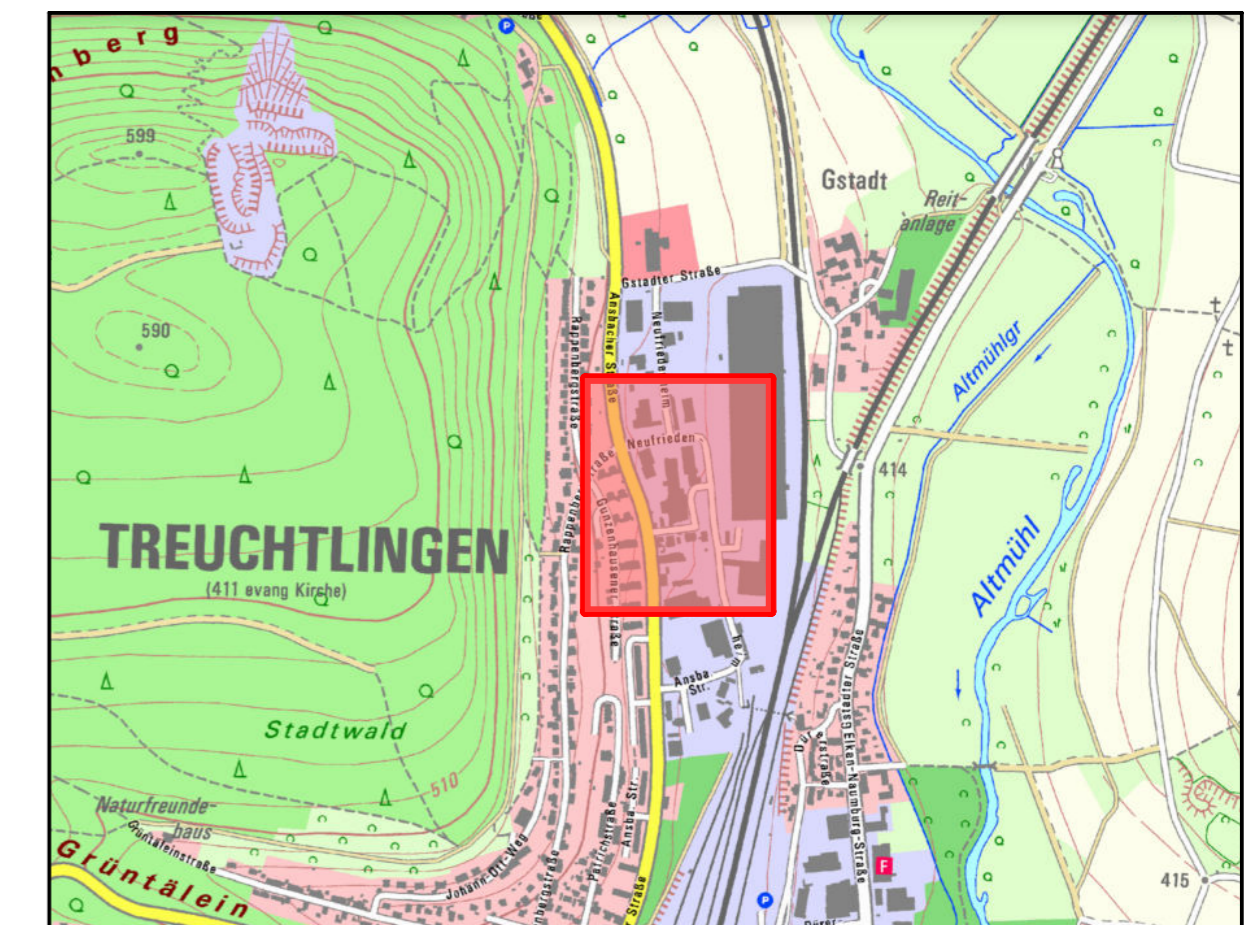
**Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und  
2. textlichen Festsetzungen

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Planungsträger  
**STADT TREUCHTLINGEN**  
Hauptstraße 31, 91757 Treuchtlingen

**TR 55  
WOHNEN & GEWERBE  
NEUFRIEDENHEIM**

Planfassung	<b>1. Ausfertigung</b>	Datum	<b>26.01.2024</b>
Maßstab	<b>1:1000</b>	Format	<b>58 cm x 56 cm</b>
Projektleitung	Bernd Kerscher Architekt Oberreit 22 85368 Moosburg		