

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird für das Grundstück mit der Fl.Nr. 2778, Gemarkung Treuchtlingen, 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 Geschoszahl gilt die Festsetzung gemäß Planblatt.

3. Bauweise und Baugestaltung

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO bis 30 m² Bruttogrundfläche je Nebenanl. bzw. Einrichtung sind außerhalb der Baugrenze erlaubt.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Höhenfestsetzung

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 des südl. Gebäudes 1 (OK FFB EG) als Maximalhöhe fest. Die Höhenstaffelung der Gebäude ist im Erschließungsplan festgelegt. Eine Höhenvarianz pro Gebäude von +/- 30 cm ist zur Geländeanpassung nach Bestandsabbruch erlaubt. 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. OK Gelände am jew. Gebäude im Mittel max. 50 cm unter OK FFB. Technische Aufbauten (Solarkollektoren, Lüftungsgeräte, Aufzüge u.dgl.) dürfen die maximale Wandhöhe nach Notwendigkeit, jedoch nicht mehr als 1,60 m, überragen.

d) Konstruktion und Aussengestaltung

Konstruktion u. 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. Telekom: In Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für Telekommunikation vorzusehen. Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

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 • Badeneinrichtungen, 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 • Zoartikel, Tiere (Tab.11 Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept Treuchtlingen 2023)

10. Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz gelten die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Hentschel vom 08.11.2024, Nr. 2511-24 SU_V03, als Bestandteil des Bebauungsplans. Die hierin genannten Grenzwerte sind bei der weiteren Planung und Ausführung einzuhalten, Planänderung sind einzuarbeiten.

D Grünordnung

Pflanzgebot:

Auf dem Grundstück sind **8** einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Auf Eigengrund der Stadt sind pachtfrei weitere **8** entsprechende Bäume auf Kosten des Projektentwicklers 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 27.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.01.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2025 als Satzung beschlossen. Ergänzend wurde unter "D Grünordnung" die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf 8 auf dem Grundstück + 8 auf städtischem Grund erhöht.

Treuchtlingen, den

STADT TREUCHTLINGEN

Dr. Dr. Kristina Becker
Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Moosburg, den 31.01.2025

Bernd Kerscher, Architekt

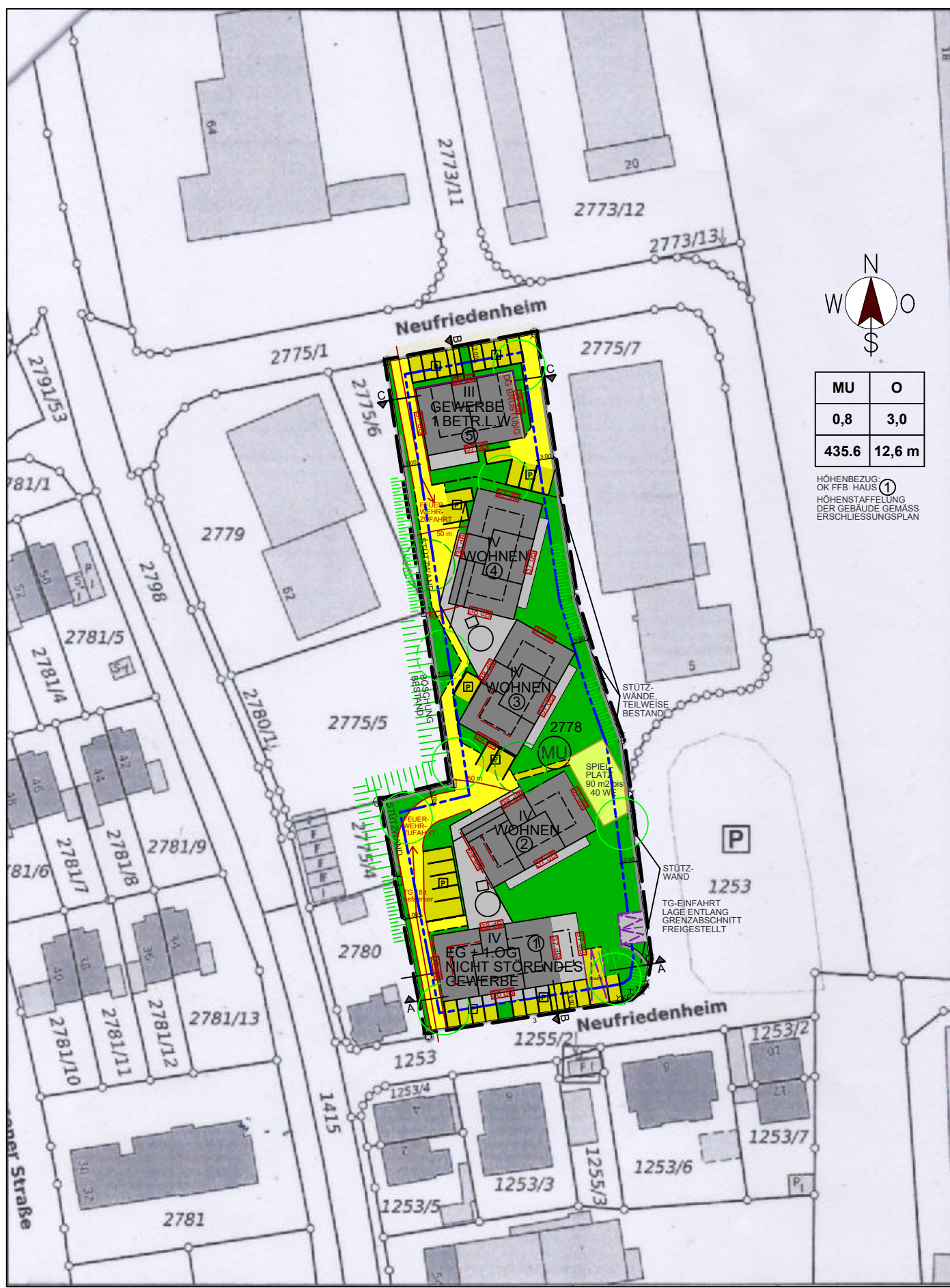
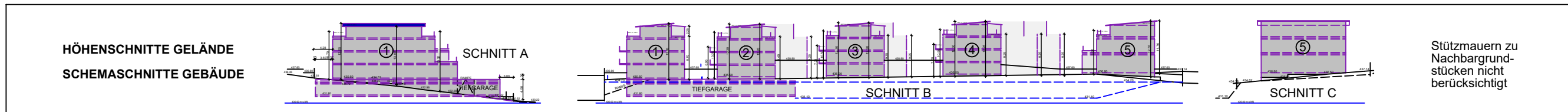
.....
Dipl.Ing. (FH) Bernd Kerscher

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
435,6 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.
- Geltungsbereich
Baugrenze
- sonstige Festsetzungen
Maßzahl

- Schallschutz
gem. schalltechnischer Untersuchung
39 dB Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges
DG Brüstung 1,1 m > R'w 25 dB
Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 gemäß schalltechnischer Untersuchung
Fenster Schlaf- u. Kinderzimmer nur mit Schallschutz gem. schallt. Unters.
- 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

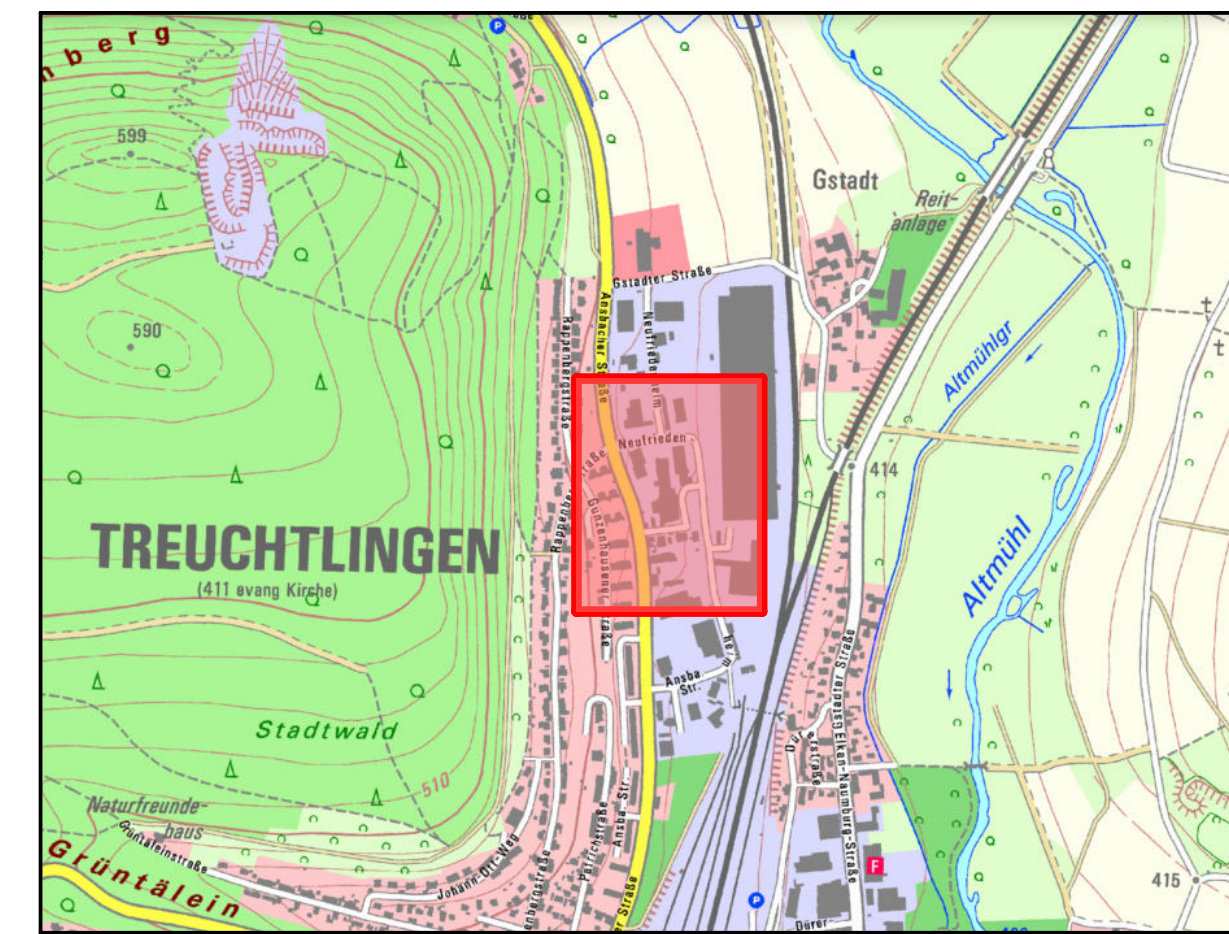
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.11.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 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	2. Ausfertigung	Datum	29.11.2024
Maßstab	1:1000	Format	58 cm x 56 cm
Projektleitung	Bernd Kerscher Architekt Oberreit 22 85368 Moosburg		