



WA	0,4	0,8
o	SD 20° - 45°	WD 20° - 45°
△	KWD 20° - 45°	vPD 20° - 45°
	FD 0° - 5°	

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
 von der Bebauung freizuhalten (Stromfreileitung)

Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise
 o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche Gehwegflächen
 Straßenverkehrsfläche unbefestigter Wegseitenstreifen
 Fußweg

Sonstige Festsetzungen
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Maßzahl 25
 474.00 Höhenfestsetzung der maximalen Höhe FFOK EG Hauptgebäude in m ü. NN

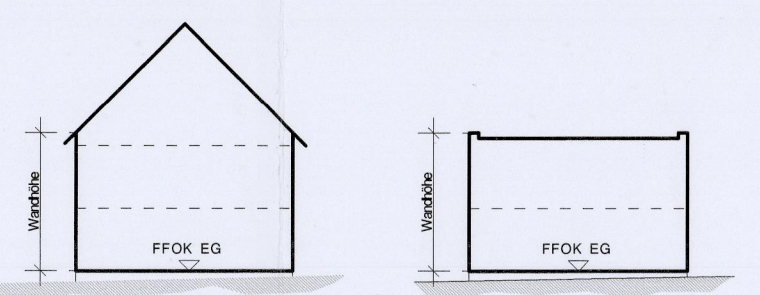
Hinweise
 bestehende Grundstücksgrenzen
 alle Grundstücksgrenzen
 gepl. Grundstücksgrenzen
 Grundstückbezeichnung
 Flur-Nummern
 Höhenlinien

C Weitere Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Der mit WA bezeichnete Teil des Geltungsbereiches ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die unter A festgesetzten Höchstwerte.
- Bauweise**
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Die Grenzbaulänge richtet sich nach der jeweiligen aktuellen BayBO
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis 20 m² (§14 (1) BauNVO) sind außerhalb der Baugrenzen erlaubt.
Für die Parzellen 15 + 16 gilt außerdem, dass Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Anforderungen der jeweiligen aktuellen BayBO errichtet werden dürfen.

b) Wandhöhen

Für Satteldächer gilt eine Wandhöhe von 6,30 m
 Für Walmdächer gilt eine Wandhöhe von 6,30 m
 Für Krüppelwalmdächer gilt eine Wandhöhe von 6,30 m
 Für versetzte Pultdächer gilt eine Wandhöhe von 6,30 m
 Für Flachdächer gilt eine Wandhöhe von 6,30 m



c) Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:
 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.
 Die Dachneigung wird auf 20° - 45°, bei Flachdächern auf 0° - 5° festgesetzt.
 Als Dachdeckung sind Dachziegel in rot oder anthrazit zu verwenden. Bei Flachdächern ist das Dach zwingend zu begrünen.
 Dachüberstände an den Traufseiten sind bis max. 50 cm zulässig, an den Giebelseiten bis max. 30 cm.
 Dies gilt nicht für Flachdächer, hier sind keine Überstände zulässig.
 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Fassadenbreite zulässig.
 Zwerchbauten sind bis zu einer Breite von 1/2 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes zulässig.
 Dachschneitten und Dachloggien sind unzulässig.
 Turmartige Anbauten sind nicht zulässig.
 Untergeordnete Anbauten bis 30 m² Grundfläche, Vorsprünge bzw. eingeschossige Erker können andere Dachformen und Dachdeckungen (z.B. Flachdächer) haben.

Garagen/Carports:

Die Garagen sind mit einem Satteldach, Pultdach oder Flachdach zu versehen.
 Für Garagen sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.
 Für die Dachüberstände der Garagen gelten o.g. Festsetzungen gleichermaßen, sofern keine Grenzbebauung vorliegt.
 Bei der Ausbildung des Daches als FD (<5°) ist die Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 Grenzgaragen sind nur an einer Grenze zulässig.
Konstruktion und Außengestaltung
 Metalldächer und Metallfassadenverkleidungen werden mit Ausnahme an Dachgauben nicht zugelassen.
 Terrassenüberdachungen dürfen mit einer Fläche von bis zu 30 m² und einer Tiefe von 5 m errichtet werden. Sie können als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach ausgebildet werden.
 Nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen, bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dies gilt im Besonderen für Vorgärten.

7 Niederschlagswasser

Bebaute Flächen sollen gering gehalten werden und bebauete Flächen sollen möglichst versickerungsfähig gestaltet werden.
Bauparzelle 4 - 9, 14 und 16 + 17
 Die städtische Kanalschließung erfolgt über ein Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückgehalten werden (z.B. Regenwasserzisterne, Regenwasserumleitung, Sickerschächte) oder versickert werden. Nur nicht genutztes Regenwasser, das nicht versickert werden kann, darf einer Ableitung (Regenwasserkanal) zugeleitet werden.
Bauparzelle 1 - 3, 10 - 13 und 15
 Die städtische Kanalschließung der Bauplätze erfolgt nur mit einem Schmutzwasserkanal. In diesem dürfen keine Niederschlagswasser oder Drainagewasser eingeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (z.B. Regenwasserzisterne, Regenwasserumleitung, Sickerschächte) oder versickert werden.

8 Garagen

Der Stauraum zur davorliegenden Grundstücksgrenze zur Straße hin muß mindestens 5,00 m betragen und mit Drain- o. Koppflaster befestigt werden. Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen (Garagen und Stellplätze)

9 Grundstückseinfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber der davor liegenden Erschließungsstraße sind Zäune sowie Hecken, mit jeweils einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig.

An den Grenzen zwischen den Grundstücken untereinander richtet sich die Einfriedung nach der jeweiligen aktuellen BayBO mit einer maximalen Sockelhöhe von bis zu 15 cm.

10 Versorgungsleitungen

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

11 Weiterer Hinweis

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D) Grünordnung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Ausgleichsfläche A:
 Der nicht als Baulfläche überplante Hangbereich mit Biotop-Nr. 7031-1287-001 mit Extensivgrünland, Hecken-/Buschgruppen und bereits gepflanzter Baumreihe wird erhalten und durch ergänzende Pflanzungen und dauerhafte geeignete Pflege aufgewertet

Ausgleichsfläche B:
 Die vorhandene Grünfläche mit Extensivgrünland, Hecken-/Buschgruppen und Einzelbäumen wird erhalten und durch ergänzende Pflanzungen und dauerhafte geeignete Pflege aufgewertet.

Ausgleichsfläche C:
 Der Stauraum zur davorliegenden Grundstücksgrenze zur Straße hin muß mindestens 5,00 m betragen und mit Drain- o. Koppflaster befestigt werden. Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen (Garagen und Stellplätze)

B) Für die Grünordnung

- Öffentliche Parkfläche
- Stromfreileitung oberirdisch wird erdverkabelt
- Öffentliche Grünflächen
- Erhaltung best. Bäume
- Erhaltung best. Heckenbewuchs und Buschgruppen
- Vorschlag Standort Einzelbaum neu (siehe Pflanzangebot C)
- Pflanzen von Einzelbäumen mit variablem Standort
- Heckenbepflanzung neu
- Ausgleichsbereich A - B: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Ausgleichsfläche A: Erhalt und Aufwertung des Extensivgrünlandes mit Hecken-/Buschgruppen und Baumpflanzungen, einschl. amtlich kartiertem Biotop Nr. 7031-1287-001

Ausgleichsfläche B: Erhalt und Aufwertung des Extensivgrünlandes mit Hecken-/Buschgruppen und Baumpflanzungen

Pflanzangebot C: Heckenbepflanzung als Randeingrünung und Einzelbäume als privates Pflanzangebot

Satzung
 Die Stadt Treuchtlingen erläßt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist, der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3758), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, 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 Bebauungsplan GU Nr. 4 "Kohlerberg II" - 1. Änderung als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugesbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.03.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
 2. textliche Festsetzungen

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

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Gundelsheim Nr. 4 "Kohlerberg II" - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2022 als Satzung beschlossen.
 Treuchtlingen, den 25. März 2022
 STADT TREUCHTLINGEN
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin
- Ausgefertigt
 Treuchtlingen, den 25. März 2022
 STADT TREUCHTLINGEN
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. März 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Treuchtlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Treuchtlingen, den 29. März 2022
 STADT TREUCHTLINGEN
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin



Stadt Treuchtlingen

Bebauungsplan Gundelsheim Nr. 4 "Kohlerberg II" 1. Änderung M = 1 : 1000

Treuchtlingen, Ausfertigung vom 24.03.2022
 Entwurfsverfasser
 Messingschlager & Hasselmeier
 Ingenieurgesellschaft mbH für das Bauwesen
 Hoch- und Tiefbauplanung
 Telefon 09342/4091, Fax 8634