



Für Parzelle 1 - 6, 11

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

Für Parzelle 7 - 10

|    |              |               |
|----|--------------|---------------|
| MI | 0,4          | 0,8           |
| 0  | SD 20° - 45° | vPD 20° - 45° |
| △  | WD 20° - 45° | FD 0° - 5°    |

## ZEICHENERKLÄRUNG

### A) Für die Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

|    |  |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO               |
| MI | Mischgebiet nach § 6 der BauNVO                          |
|    | Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung  |
|    | von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Baumfallbereich) |

Maß der baulichen Nutzung

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstmaß   |
| 0,8 | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß |

Bauweise

|  |                           |
|--|---------------------------|
| 0  | offene Bauweise           |
| △  | nur Einzelhäuser zulässig |
| Die Regelabstände sind nach der jeweiligen aktuellen BayBO anzuwenden. |                           |
|  | Baugrenze                 |

Verkehrsflächen

|  |   |
|--|---|
|  | Straßenverkehrsflächen<br>Gehwegflächen |
|--|---|

Sonstige Festsetzungen

|  |  |
|--|--|
|  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes              |
|  | Maßzahl  |
|  | Höhenfestsetzung FFOK EG Hauptgebäude in m ü. NN |

### Hinweise

|  |  |
|--|--|
|  | bestehende Grundstücksgrenzen            |
|  | Flurnummer                               |
|  | Grundstücksbezeichnung                   |
|  | Grundstücksfläche (ca.-Angabe)           |
|  | best. Verkehrsfläche im Anschlussbereich |
|  | Böschung                                 |
|  | Höhenlinien                              |

### B) Für die Grünordnung:

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Erhaltung bestehende Bepflanzung                                    |
|                       | Neuanpflanzungen (Heckenstreifen und Buschgruppen)                  |
| <b>Pflanzgebot A:</b> | Heckenanpflanzung als Randeingrünung als privates Pflanzgebot       |
| <b>Pflanzgebot B:</b> | Anlage eines Grünstreifens mit Gehölzanzpflanzungen (Buschgruppen)  |
| <b>Pflanzgebot C:</b> | Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes je Baugrundstück von privat |

### 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. 3854), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 DI Nr. 4 „Weitstein II - 1. Änderung“ als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 04.02.2021 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.

## C) Weitere Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Der mit WA bezeichnete Teil des Geltungsbereiches (Parzellen 1 bis 6 + 11) ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO.  
Der mit MI bezeichnete Teil des Geltungsbereiches (Parzellen 7 bis 10) und Fl.Nr. 784/3 mit bestehendem Firmengebäude wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt, jedoch mit der Einschränkung, dass die Errichtung von Tankstellen, Vergrünungsanlagen sowie über die Definition "nicht wesentlicher störender Betrieb" hinausgehende Nutzungen nicht zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Für die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen 1 bis 11 gelten als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung die in der Zeichenerklärung unter A) festgesetzten Höchstwerte.  
Für den Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 784/3 soll der Bestandschutz gelten. Nachfolgebauungen sind nur in der Weise zulässig, dass sich diese nach § 34 BauGB nach Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Bauweise**  
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 der BauNVO.  
Die Grenzbaulänge richtet sich nach der jeweiligen aktuellen BayBO
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis 18 m² (§ 14(1) BauNVO) sind außerhalb der Baugrenze erlaubt.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Höhenfestsetzung**  
Hauptgebäude:  
Auf Grund der Topografie wird für jedes Baugrundstück die Höhenlage des Hauptgebäudes festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich dabei auf Meereshöhe m ü. NN und setzt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFOK) fest.  
Den ermittelten Höhenfestsetzungen liegt eine fundierte Straßenverplanung zu Grunde.
  - Wandhöhen**  
Für Satteldächer gilt eine Wandhöhe von 6,3m.  
Für versetzte Pultdächer gilt eine Wandhöhe von 6,3m.  
Für Walmdächer gilt eine Wandhöhe von 6,3m.  
Für Flachdächer gilt eine Wandhöhe von 3,6m.

## c) Dachform und Dachneigung

- Hauptgebäude:  
Es sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig.  
Die Dachneigung wird auf 20° bis 45°, bei Flachdächern 0-5° festgesetzt.  
Als Dachindeckung sind Dachziegel in rot oder anthrazit zu verwenden.  
Bei Flachdächern ist das Dach zwingend zu begrünen.  
Dachüberstände sind an den Traufseiten bis 50 cm zulässig, an den Giebelseiten bis 30 cm. Dies gilt nicht für Flachdächer, hier sind keine Überstände zulässig.  
Turmartige Anbauten sind nicht 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.  
Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.  
Untergeordnete Anbauten bis 30 m² Grundfläche, Vorsprünge bzw. eingeschossige Erker können andere Dachformen und Dacheindeckungen (z.B. Flachdächer) haben.

### Garagen / Carports:

- Die Garagen/Carports sind mit einem SD, PD oder FD zu versehen.  
Für Garagen/Carports sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.  
Für die Dachüberstände der Garagen gelten o.g. Festsetzungen gleichermaßen, so fern 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.

## 6 Konstruktion und Außengestaltung

- Metalldächer und Metallfassadenbekleidungen werden mit Ausnahme an Dachgauben nicht zugelassen.  
Terrassenüberdachungen dürfen mit einer Fläche von bis zu 30m² und einer Tiefe von 5m errichtet werden. Sie können als SD, FD, PD oder WD abgebildet werden.  
Nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen, bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dies gilt im Besonderen für Vorgärten.  
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 m² Dachfläche ist dabei 1 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen. (Zisterne)

## 7 Garagen

- Der Stauraum vor davor liegenden Grundstücksgrenze zur Straße hin muss mindestens 5,00 m betragen und mit Drain- o. Okopflaster befestigt werden.  
Es sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen (Garagen und Stellplätze).

## 8 Grundstückseinfriedungen

- Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune sowie Hecken, jeweils mit 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.

## 9 Versorgungsleitungen

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

## 10 Immissionsschutz

- Für alle Parzellen wird für Fenster mit östlicher und südlicher Ausrichtung zur Bundesstraße 2 und der Bahnlinie hin der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.  
Für die anderen abgewandten Seiten sind Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend.  
Für die Bebauung auf Flur-Nr. 784/3 und den Parzellen 7 bis 11 wird, neben der Nutzung Wohnen, nur die Nutzung durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen.  
Für die Parzellen 9, 10 und 11 können zur östlichen Seite Richtung Bundesstraße 2 Schallschutzmauern bis zu einer Höhe von 2m zugelassen werden.  
Die Schallschutzmauern können das Pflanzgebot A ersetzen, sind hierfür allerdings als Ausgleich zu begrünen.

## D) Grünordnung

### Pflanzgebot A:

- Auf Grund der Randlage und der damit verbundenen Wirkung auf die Landschaft ist entlang der Ostgrenze der Parzellen 9 und 10 ein Heckenstreifen aus einheimischen Gehölzen als privates Pflanzgebot anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt mindestens 2,50 m.

### Artenauswahl aus folgender Liste:

- Sträucher: Hartnagel, Haselnuss, Schneebald, Holunder, Liguster  
Qualität: 2-3x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, teilweise mit Ballen

### Pflanzgebot B:

- Anlage eines öffentlichen, rd. 3,00 m breiten Grünstreifens mit Anpflanzung von Buschgruppen mit einheimischen Sträuchern als Randeingrünung nach Osten hin.

### Artenauswahl aus folgender Liste:

- Sträucher: Hartnagel, Liguster, Schlehe, Weißdorn, Holunder  
Qualität: 2-3x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, teilweise mit Ballen

### Pflanzgebot C:

- Zusätzlich ist auf jedem Grundstück ein einheimischer Laub- oder Obstbaum auf der zur Straße zugewandten Seite von privat zu pflanzen.  
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen

### Versiegelung, Flächenbefestigung:

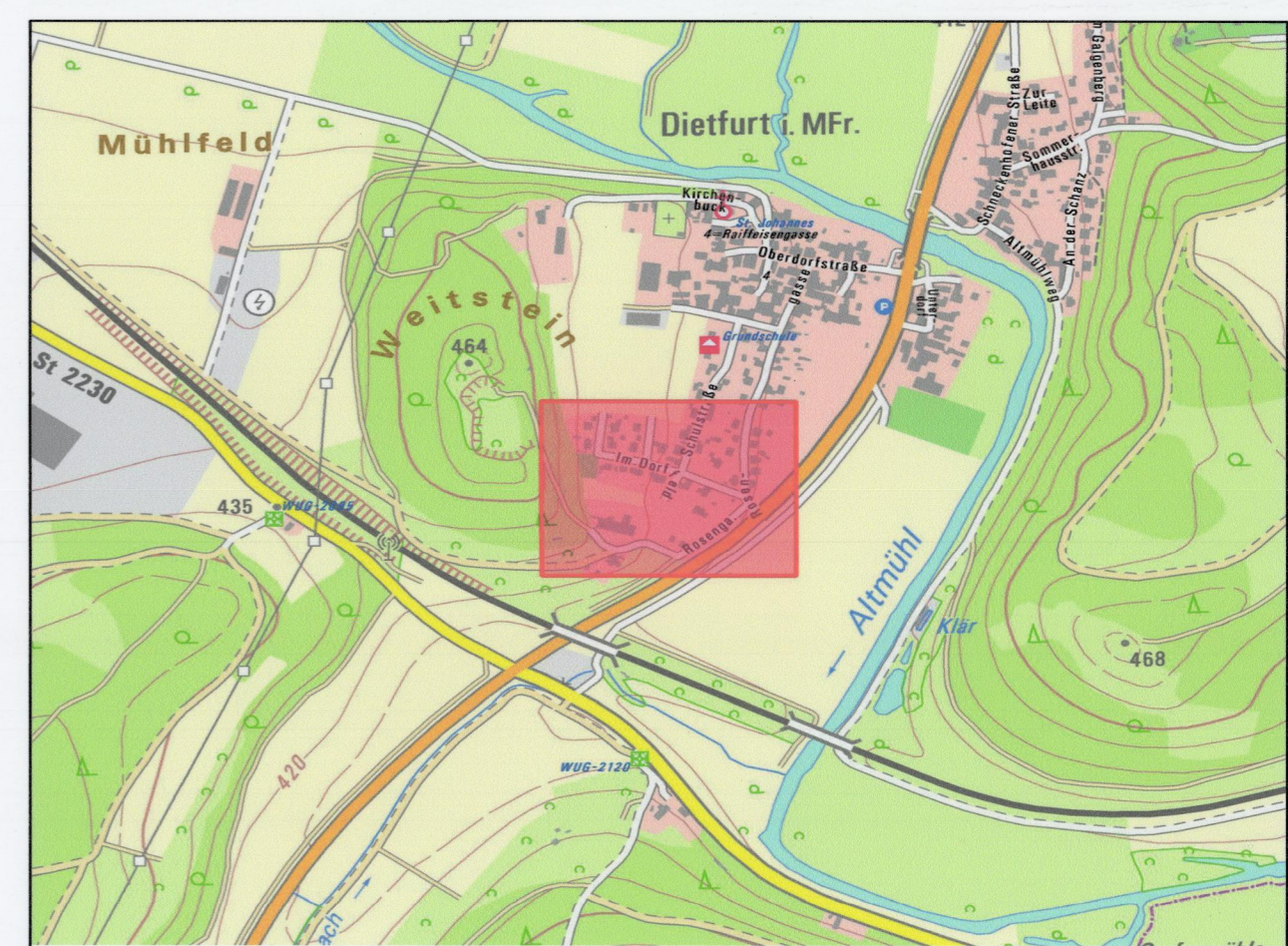
- Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bituminös befestigte oder betonierte Flächen sind unzulässig.  
Zu den Bauvorlagen ist ebenfalls noch ein aussagekräftiger Freiflächenplan mit beizufügen.

## E) Landschaftspflegerische Begleitplan zur Darstellung der Maßnahmen zum Ersatz bzw. Ausgleich beim Eingriff in Natur- und Landschaftsbild in der Fassung vom 17.11.2006

- Dieser ist als Anhang zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes und beinhaltet die unerläßlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Leitfadens des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklungs- und Umweltingen. In den Festsetzungen und der Darstellung im Bebauungsplan sind die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung enthalten.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 29.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis 18.12.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2020 bis 18.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 04.02.2021 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2021 als Satzung beschlossen.  
Treuchtlingen, den 05. Feb. 2021  
STADT TREUCHTLINGEN  
  
Dr. Dr. Kristina Becker  
Erste Bürgermeisterin
- Ausgefertigt  
Treuchtlingen, den 05. Feb. 2021  
STADT TREUCHTLINGEN  
  
Dr. Dr. Kristina Becker  
Erste Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 06.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.  
Treuchtlingen, den 08. Feb. 2021  
STADT TREUCHTLINGEN  
  
Dr. Dr. Kristina Becker  
Erste Bürgermeisterin



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

# DI Nr. 4 Weitstein II "1. Änderung"

|                |  |        |             |
|----------------|--|--------|-------------|
| Planfassung    | 3. Ausfertigung  | Datum  | 04.02.2021  |
| Maßstab        | 1:1000   | Format | 84cm x 60cm |
| Projektleitung | Florian Forster<br>Stadtbaumeister<br>Stadt Treuchtlingen<br>Hauptstraße 31<br>91757 Treuchtlingen<br> |        |             |