

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 14.11.2019 die Aufstellung der vorhabenbezogenen 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der vorhabenbezogenen 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ in der Fassung vom 14.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 07.01.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der vorhabenbezogenen 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ in der Fassung vom 14.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 07.01.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2020 die vorhabenbezogene 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

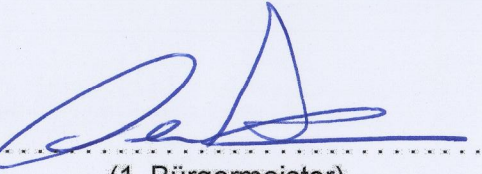
Treuchtlingen, den 28. Feb. 2020



(1. Bürgermeister)

6) Der Satzungsbeschluss zu der vorhabenbezogenen 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ wurde am 02.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Treuchtlingen, den 09. März 2020



(1. Bürgermeister)

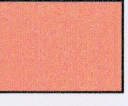
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
 - Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen**
 - Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Die Wandhöhe von Gebäuden darf die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN), gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 457,5 m über NHN nicht überschreiten.
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, z.B. durch Balkone, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässige Ausnahme festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen**
 - Grundstückzufahrten sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
 - Je Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.
 - Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.
Soweit keine spezielleren Festsetzungen getroffen wurden, gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: zulässig sind Satteldächer und Walmdächer.
 - Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 20° bis 30°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)


 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)


GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

NH 453,5m NHN maximale Wandhöhe, bezogen auf Normalhöhennull (NHN)


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 3.5. Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Einfahrtbereich


Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

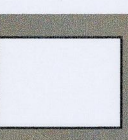
 9. Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

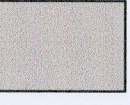
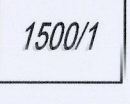
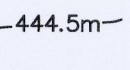
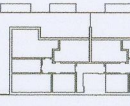
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte:
 - Zulässig sind Zwerchgiebel und Dachgauben.
 - Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen.
 - Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung von 5° bis 10°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 - Die Gesamtbreite der zulässigen Dachaufbauten, einschließlich Zwerchgiebel, darf je Dachfläche eine Breite von 1/4 der darunterliegenden Breite der Fassade nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten sind spiegelsymmetrisch auf der Dachfläche anzuordnen, gespiegelt an einer vertikalen Ebene, die den Dachfirst und die Traufe in ihren Mittelpunkten schneidet.
 - Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie insgesamt eine Fläche von 40 m² nicht überschreiten.
- Die Errichtung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist zulässig. Die zurückversetzten Flächen können als Dachterrasse (Flachdach) ausgebildet werden.
- Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m auszuführen. Die Errichtung von Zaunsockeln ist untersagt. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindestens 0,1 m freigehalten werden. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständertung zu errichten.
- Als Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegelpfannen oder Betondachsteine in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) zulässig.
- Wasserhaushalt**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden.
 - Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind bis zum Kontrollschacht in 2 getrennten Leitungen zu führen.
- Grünordnung**
 - Entlang der Westgrenze des Grundstückes sind Gehölzpflanzungen mit insgesamt 6 Bäumen gemäß der Artenliste durchzuführen. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene, nicht zwingend zu fallende Bäume können dem Pflanzmaß angerechnet werden.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.
 - Artenliste**
Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Mindestpflanzqualität
Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen; Dreibock; Stammumfang: 18-20 cm:
Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde 'Greenspire'

HINWEISE:

- Baumwurfzone:** Westlich befindet sich ein Waldstück, dessen Baumwurfzone in das Plangebiet ragt.
- Pflanzabstände:** Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.
Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind bauliche Schutzmaßnahmen durchzuführen.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

-  Gebäude Bestand
-  Flurstücksgrenzen und -nummern
-  Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über Normalhöhennull
-  Darstellung des Vorhabens

SATZUNG

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 die vorhabenbezogene 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ für den Bereich zwischen Bürgermeister-Sommer-Straße und Staatsstraße 2216 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

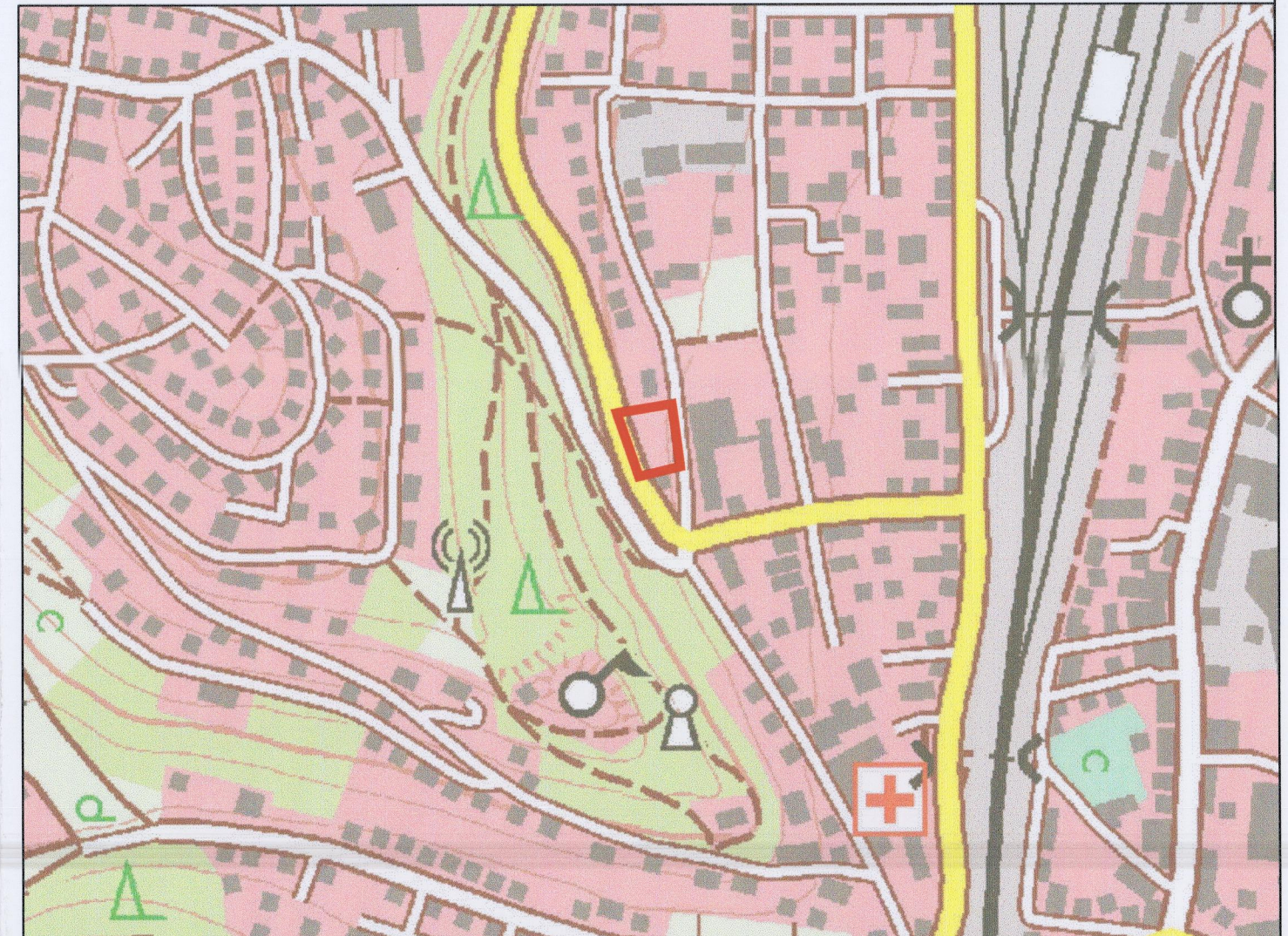
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.02.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung


- Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 - textlichen Festsetzungen sowie
 - Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 3 Inkrafttreten

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



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

	Planungsträger:	Vorhabenträger:
	Stadt Treuchtlingen Hauptstraße 31 91757 Treuchtlingen	Premium Bau e.K. Ettenhofer Str. 66 82256 Fürstenfeldbruck

vorhabenbezogene 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 "zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße" mit integrierter Grünordnung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
841 x 471 mm	18.02.2020	27.02.2020	967 - 2

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Planer: Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Raphael Schneider
Rainer Brahm
Nadja Skatula

Pilleneuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

