



Nutzungsschablone:

SO	E+H
0,4	0,8
0,5 H	FD, SD bis 30°
	TH max. = 8,0 m

Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Abstandsflächen	Dachform u. Neigung
	max. Traufhöhe

Präambel:

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR 36a "Wohnheim für Menschen mit Behinderung Am Brühl" als Satzung. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient Maßnahmen der Innenentwicklung und erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der bisherige rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36, Stand April 2004, wird innerhalb des Geltungsbereichs des BBP TR 36a aufgehoben.

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, Gartenstraße 13, 91154 Roth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Regelungsinhalt

Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 sowie §§ 11 BauNVO)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO; Zweckbestimmung: Wohnheim für Menschen mit Behinderung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Geschossflächenzahl, maximal
- 2.2 Grundflächenzahl, maximal

- E+H 2.3 maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH max. 8,0 m 2.4 maximale Traufhöhe

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

- 3.1 Baugrenze
- 0,5 H 3.2 Abstandsfläche 0,5 H

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- FD 4.1 Flachdach
- SD 4.2 Satteldach
- ± 30° 4.3 Dachneigung

5. Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Zufahrts- und Erschließungsstraße, bituminös befestigt; Fußwege
- P1 5.2 Stellplätze, wasserdurchlässig befestigt
- Fahrad 5.3 Fahrradstellplätze
- 5.4 Zufahrt

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

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.2 private Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Überschwemmungsgrenze der Altmühl (Gewässer 1. Ordnung)

Die betroffene Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Eine Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen nach § 78 (3) WHG ist daher erforderlich. Für die Errichtung des Gebäudes ist außerdem eine Genehmigung nach § 78 (5) WHG zu beantragen. Die Begutachtung erfolgt jeweils durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Tr 36a ist eine Wasser spiegelhöhe von 410,50 m ü. NN für das hundertjährige Hochwasser ereignis zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung eines Freibordes von mind. 0,30 m sind grundsätzlich Gebäudeöffnungen über der Höhe 410,80 m ü. NN anzuordnen. Im Lauf der Planung wurde eine grundsätzliche Gebäudeöffnungs- höhe von 410,85 m ü. NN entschieden.

7.2 Retentionsraum

Die vorgesehene Bebauung liegt nicht in einem abflusswirksamen Bereich. Durch die geplante Bebauung innerhalb der vorgesehenen Grenzen können nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ausgeschlossen werden (vgl. § 78 Abs. 2 Ziffer 5 WHG). Der durch die Bebauung der innerstädtischen Grünfläche verloren gegangene Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen (vgl. § 78 Abs. 2 Ziffer 5 WHG).

Im Rahmen der geplanten Bebauung entsteht ein Retentionsraumverlust von ca. 2.341,79 m². Das städtische Retentionsraumkonto weist noch ein Guthaben von 2.334 m² auf dem Fl.st. 604 der Gmkg. Wettelsheim vor. Dieses Guthaben wird als Ausgleich für den Bebauungsplan TR 36a verwendet.

Der Bauherr hat bei Hochwasser dafür zu sorgen, dass es zu keinen Abschwe- mungen kommt.

Im Vollzug der Entwässerungssatzung der Stadt Treuchtlingen ist sicherzustellen, dass bei Überflutungen kein Oberflächenwasser in die öffentlichen Abwasseranlage eindringen kann und, dass keine Dränagen an Abwasserkanäle angeschlossen werden.

7.3 Grundwasser

Aufgrund der örtlichen Topographie und Geologie ist im Jahresverlauf mit niedri- gen Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung bzw. der Bauwerksgründung ist dies durch Wahl geeigneter Bauweisen zu berücksichtigen. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayW erforderlich. Die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

7.4 Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

7.5 öffentlicher Graben

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen:

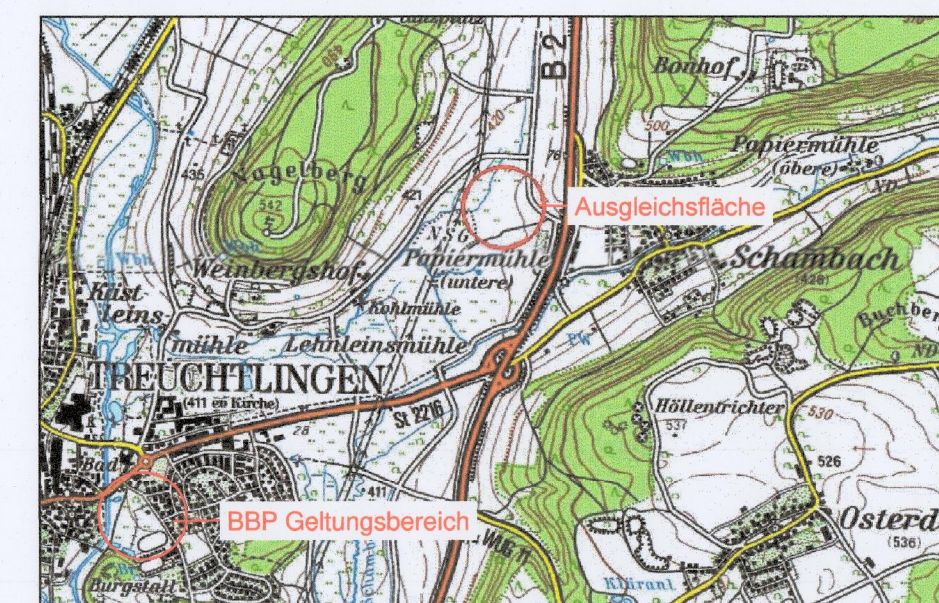
8.1 Anpflanzen

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden (s. Begrün- dung)

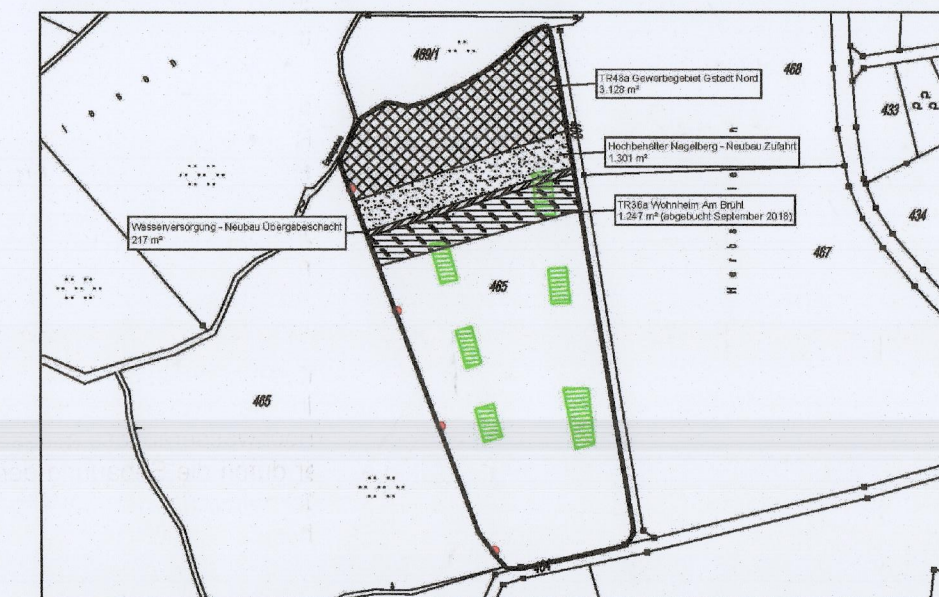
- Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Weide (*Salix*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Die genaue Anzahl und Qualität der Bäume wird im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachgewiesen.



Übersicht Lage Ausgleichsfläche und BBP Geltungsbereich (maßstabslos)



Okokonto der Stadt Treuchtlingen mit Abbuchung der ausgleichenden Fläche des Bebauungsplans Am Brühl

8.2 Erhaltung:

- zu erhaltende Einzelbäume
- zu erhaltende Gehölze (Fichten)
- 8.3 zu rodende Bäume
- 8.4 Ausgleichsfläche

Die notwendige Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.247 m² wird vom Öko- konto der Stadt Treuchtlingen, dem Grundstück Fl.Nr. 465 der Gmkg. Schambach, abgebucht. Die mithilfe der Eingriffsregelung errechnete Fläche beträgt 2.493 m². Durch die bereits erbrachte Aufwertung des Flurstücks um 2 Wertstufen erfolgt ein Flächenabschlag. Es bleibt eine ausgleichende Flächengröße von 1.247 m² (2.493 m² : Faktor 2).

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Bezug auf Sport- und Verkehrslärm ergeben sich keine Anforderungen.

10. Sonstiges

- Zaun
- B. Hinweise bestehende Gebäude
- bestehende Flurgrenze
- geplante Flurgrenze
- 838/17 bestehende Flurnummer
- Geltungsbereich
- Bemaßung
- Stauraumkanal mit Schutzstreifen
- Regenwasserkanal bzw. offener Graben
- Mineralwasserleitung
- Kabeltrasse Strom MDN

Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 20.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR 36a "Wohnheim für Menschen mit Behinderung Am Brühl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2018 hat in der Zeit vom 03.07.2018 bis 03.08.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2018 hat in der Zeit vom 03.07.2018 bis 03.08.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 01.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.10.2018 bis 03.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.01.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den 24. Jan. 2020

Erster Bürgermeister Werner Baum



7. Ausgefertigt

Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den 17. Feb. 2020

Erster Bürgermeister Werner Baum



- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 15.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den 17. Feb. 2020

Erster Bürgermeister Werner Baum



Projekt
Vorhabenbezogener BBP TR 36a "Wohnheim für Menschen mit Behinderung Am Brühl"

Auftraggeber
Stadt Treuchtlingen

Plan
1. Ausfertigung

Plan Nr.:	Projekt Nr.: 21807	Maßstab:	1:500
Datum:	11.12.2018	Plangröße:	95,92 x 47,60 cm

Ergänzt:

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin/Siedlungsplanerin, A. Steiner, M.Sc. Geographin

Unterschrift: *[Signature]*

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de