

Die Gemeinde Wittelshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 10
Wohngebiet „Illenschwang III“
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 22.03.2022.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha und enthält das Flurstück 259/1 (teilw.) der Gemarkung Illenschwang.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die maximale Gesamthöhe des Gebäudes darf eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten. Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkote (in m ü. NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Gemeinde Wittelshofen prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die Baugrenzen einhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO, Art. 6 (7) BayBO findet keine Anwendung.

4. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs.7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m im Mittel über dem natürlichen Gelände betragen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, vor Carports von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen. Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

5. Grünordnung

5.1 Innere Durchgrünung

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (STU 12 – 14 cm) zu pflanzen. Für die Hecken sind heimische Sträucher gemäß Auswahlliste zu pflanzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

Durch die Gehölzanzpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

Stein und Kiesgärten

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

5.2 Randeingrünung

Im Osten des Wohngebietes wird auf öffentlicher Grünfläche eine ca. 100 m lange dreireihige Hecke entsprechend Pflanzschema (siehe Begründung) gepflanzt. (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m). Nach Norden wird eine zweireihige Hecke gem. Auswahlliste als private Eingrünung festgesetzt. (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m).

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

5.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- V1: Baubeginn zwischen September und März
- V2: Von April bis Oktober keine Baumaßnahmen während der Dämmerung und nachts
- V3: Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden
- V4: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung
- V5: Verringerung der Barrierewirkung
- V6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen zu den Vermeidungsmaßnahmen sind vollumfänglich zu beachten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Bei der Bebauung sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 52° zulässig.

Als Dacheindeckungen geeigneter Dächer sind unglasierte Ziegeln und Dachsteine in Rottönen, Brauntönen und in Anthrazit zugelassen. Für Flachdächer sind nicht reflektierende Metalleindeckungen zugelassen. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Bei Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Bei Dächern mit Dachneigungen < 28° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt, diese wird senkrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdrughässigen Belägen auszubauen. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gründerisch anzulegen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Sie sind mit

Böschungen abzufangen. Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Wittelshofen vorgenommen werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Zur Straßenseite ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenchonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden

C. HINWEISE

1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden und zur Freiflächenbewässerung genutzt werden. Pro 100 m² versiegelte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 3 m³ zu schaffen.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserordnung und die DIN 1998 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwasserutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2. Artenauswahlliste

Obstbaumhochstämme

Auswahlliste: Hochstämme I. Ordnung (Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xv, mDb, STU 12 – 14 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn (Ac ps)	Sorbus aucuparia	Eberesche (So au)
Juglans regia	Nussbaum (Ju re)	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere (So in)
Prunus avium	Vogelkirsche (Pr av)	Tilia cordata	Winterlinde (Ti co)

Auswahlliste: Hochstämme II. Ordnung (Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xv, mDb, STU 12 – 14 cm)

Obstbaumhochstamm oder Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne (Am ar)	Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach Rosskastanie (rotblühend) (Ae ca)
Crataegus laevigata „Pauli s Scarlet“	Rotdorn (Cr ra)	Fraxinus ornus	Blüten-Esche (Fr or)
Prunus sargentii	Zierkirsche (Pr sa)	Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne (Py ca)
Sorbus aria	Mehlbeere (So ar)	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere (So in)

Auswahlliste: Sträucher (Mindestgröße: Sträucher 2xv, H 60 - 150)

Acer campestre	Feldahorn (Ac ca)	Prunus spinosa	Schlehe (Pr sp)
Carpinus betulus	Hainbuche (Ca be)	Pyrus communis	Kultur-Birne (Py co)
Corylus avellana	Haselnuss (Co av)	Quercus robur	Stieleiche (Qu ro)
Cornus mas	Kornelkirsche (Co ma)	Rhamnus cathartica	Purgier- Kreuzdorn (Rh ca)

Cornus sanguinea	Roter Hattriegel (Co sa)	Rosa arvensis	Feld-Rose (Ro ar)
Ligustrum vulgare	Liguster (Lj vu)	Rosa canina	Hunds-Rose (Ro ca)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (Lo xy)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (Sa ni)
Malus sylvestris	Zierapfel (Ma sy)	Sorbus aucuparia	Vogelbeere (So au)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (Pr av)	Ulmus minor	Feld-Ulme (Ul mi)
Prunus padus	Traubenkirsche (Pr pa)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Vi la)

3. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung und im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

5. Immissionsschutz

Geruchs- Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

7. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

D. PLANZEICHENLEGENDE

- 1. Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Sichtdreieck (von sichtsicht. Gegenständen aller Art Höhe > 0,80 m freihalten)
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - geplante Bepflanzung - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 2. Hinweise / nachrichtliche Darstellung**
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - bestehende Wohn- / Nebengebäude
 - Bebauungsvorschlag
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - mögliche Grundstücknummern
 - Grundstückfläche (ca.-Angabe)
 - Höhenlinien
 - Bemaßung
 - bestehende Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs
 - kartierte Biotope



- VERFAHRENSVERMERKE**
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
für das Wohngebiet „Illenschwang III“
- a) Die Gemeinde Wittelshofen hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Illenschwang III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- f) Die Gemeinde Wittelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Illenschwang III“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wittelshofen, den _____

Werner Leibrich, 1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Wittelshofen, den _____

Werner Leibrich, 1. Bürgermeister

Siegel



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Planerstellung	30.07.2019	Grabner B.	Heller
01	Entwurf	22.03.2022	Grabner B.	Heller
02				
03				
04				
05				

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schramberg 30 91567 Helden Tel.: 0925/9296-0 Fax: 50
Internet: www.b-heller.de E-Mail: info@b-heller.de

Baufeldplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung
Wasseranregung
Wasseranregung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung: BEBAUUNGSPLAN NR. 10
Wohngebiet "Illenschwang III"
beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Plannummer: 2019043/Bebauungsplan.PLT
Leistungsphase: Entwurf
Maßstab: 1:1000
Index / Datum: 01 / 22.03.2022

Vorhabensträger: Gemeinde Wittelshofen
Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum) (Unterschrift) (Datum) (Unterschrift)