571218004

BEBAUUNGSPLAN
NR: 4 DER GEMEINDE MARKT WEILTINGEN
FÜR DAS WA "VEITSWEILER" M. 1 : 1000

FÜR DIE HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Grenzsteine

Neue Grundstücksgrenzen nach Flurbereinigung

Aufzulassende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

BG BG BG BG Baugrenze

188 Flurstücksnummern

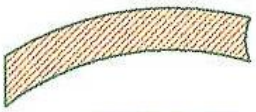
1883 Neue Flurstücksnummern nach Flurbereinigung.

11 Hausnummer

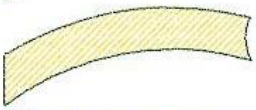
(48) geplante Hausnummer

475 Höhenschichtlinien

HFP Nr. 2065
454.47 NN Höhenfestpunkt mit Nummer



best. Straßenverkehrsflächen und öffentliche Wege



Neue Straßenverkehrsflächen und öffentliche Wege

Sichtflächen

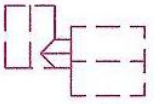
Bauflächen für Wohngebäude und Nebengebäude.

Bauflächen für Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze
bis zu der maximalen Größe gemäß der BayBO.

Private Grünflächen, Zufahrten, Stellplätze, Zisternen und Gartendeiche sind erlaubt.

Öffentliche Grünflächen.

Grenze des Bebauungsplans



geplante Gebäude

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

zu pflanzende Bäume

bestehende Obstbäume

zu pflanzende Sträucher

bestehende Sträucher

Ga — Flächen für Garagen und Nebengebäude

WA — Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 der BAU NVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bindende Hauptfirstrichtung
Abweichungen bis 20° erlaubt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform und Dachneigung	Bauweise

II/DG — Erdgeschoß mit zulässigem Dachgeschoßausbau, Dachneigung 38 – 48°, Erker oder Dachgauben bis max. 1/2 der Dachlänge möglich, Abstand ab Giebel mindestens 1,50 m, Kniestock bis max. 50 cm
Die Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Dachhaut vom Gelände darf nicht mehr als 7,00 m betragen

Ga — Garagen und Nebengebäude, Satteldach. Kniestock oder jegliche Dachaufbauten sind bei Grenzgaragen unzulässig.
Dachneigung 28 – 48°,
Bei zusammengebauten Garagen müssen beide Garagen gleiche Dachformen haben.
Die beiden Garagen sind somit baulich aufeinander abzustimmen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Marktgemeinde Weiltingen "Veitsweiler" als Ortsabrundung des Ortsteils Veitsweiler

1) Der Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 der Bau NVO
   a) Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die Höchstsätze des § 17 Abs. 1 Bau NVO, so weit sich aus den festgesetzten Flächen und Geschosszahlen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2) Maß der Baulichen Nutzung
   a) 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon
      2 Vollgeschosse bis Traufe
      1 Vollgeschoss im Dachraum
   b) Grundflächenzahl 0,5
   c) Geschossflächenzahl 0,8

3) Bauweise, Baugrenzen
   a) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen, an den Grenzen (BG), zulässig sind. Selbst dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
   b) Nur Einzelhäuser. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
   c) Die Bautiefenbegrenzung gilt auch für die Nebengebäude (BT)
   d) Die Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen sind gemäß der BayBO Art. 7/4 zulässig, jedoch nur auf einer Grenze je Baugrundstück, bei den andern Grenzen ist der Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
   e) Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächen der Art. 6 und 7 der BayBO.
   f) Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Bei seitlichem Anbau an eine öffentliche Fläche ist zusätzlich ein Mindestabstand von 0,50 m als Pflanzstreifen festgesetzt.
   g) Dichte, versiegelte Flächen für Garagenzufahrt und Stellplätze sind nur bis zu einer Größe von 50,00 qm auf dem Grundstück zulässig. Flächen über 50,00 qm sind nur mit Schotterrasen oder Rasenpflaster zulässig.

4) Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen gemäß Art. 98 BayBO, wenn nicht abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan genehmigt sind.
   a) Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen den Fahrbahnrand um nicht mehr als 1,00 m überragen. Dies gilt auch für Hecken, Sträucher und Gegenstände aller Art entlang den Einfriedungen.
   b) Der Stammabstand der zu pflanzenden Bäume und Sträucher entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 2,00 m

5) Gestaltung der Dächer.

a) Die Hauptfirstrichtung ist zwingend, bei den Nebengebäude kann hiervon abgewichen werden.

b) Kniestöcke sind bis 0,50 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohboden bis zu der Unterkannte Sparren an der Maueraußenkante.

c) Bei Grenzgaragen und Nebengebäuden ist kein Kniestock erlaubt.

d) Dachneigung wird festgesetzt:

I) Wohngebäude: Satteldach, Dachneigung 38 - 48 Grad

(1) Ausnahme bei Garagen und Nebengebäude ist eine Dachneigung von 28 - 48 Grad zulässig.

(2) Die Dachneigung von Grenzgaragen ist einander anzugleichen.

II) Naturrote Schuppendeckung

III) Max. Dachüberstand an der Traufe 0,50 m

IV) Max. Dachüberstand am Ortgang 0,30 m

V) Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäuser, sind zugelassen, Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

VI) Dachflächenfenster bzw. Giebelverglasungen, Wintergärten, Dachaufbauten für Solarheizung sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

e) Sonstige Festsetzung zur Gestaltung der Gebäude

I) Wandhöhen gemäß Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 der BayBO

II) Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Gebäude aus dem Werkstoff Holz sind zugelassen.

III) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.

IV) Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss ist wie folgenden fest gesetzt:

Haus-Nr.	20-26	max. 0,45 m
Haus-Nr.	28-38	max.1,25 m

über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

e) Fortsetzung

V. Fenster und Fenstertüren sind in der Ansicht hoch und rechteckig zu gestalten. Ab einer Breite von 1,375 m sind senkrechte Gliederungselemente zur Aufteilung erforderlich.

6) Weitere Festsetzungen

a) Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Baugrundstück in Rückhaltebecken oder Zisternen (mit einem Mindestfassungsvermögen 30 l pro qm überbauter Fläche) zu sammeln und zeitverzögert der gemeindlichen Regenwasserleitung zuzuführen.

b) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Telekom und N-ERGIE gepflanzt werden.

c) Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsimmissionen sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

d) Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzliche Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23585-0, Fax 0911/23585-28) mitgeteilt

Planungsbüro
Ruck Rudolf
Bau—Planung * Bau—Betreuung
Buchenstraße 2, 91744 Weiltingen
Tel.: 09853/3641, Fax: 09853/3642
www.ruckr.de * RuckR@t—online.de

Stand Weiltingen, den 01.Juni 2004

Verfahrensvermerke für Bebauungsplan Nr. 4 "Veitsweiler"

Als Ortsabrundung des Ortsteiles Veitsweiler der Marktgemeinde Weiltingen

1) Verfahrensvermerke

Rechtskräftiges Exemplar

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **14.01.2003** die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.01.2003** im **Mitteilungsblatt Nr. 145** ortsüblich veröffentlicht.
Markt Weiltingen, den 20.01.2003
(Siegel)

b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2003** hat in der Zeit vom **03.02.2003** bis **04.03.2003** stattgefunden.
Markt Weiltingen, den 20.01.2003
(Siegel)

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.04.2003** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.05.2003** bis **11.06.2003** öffentlich ausgelegt.
Markt Weiltingen, den 25.04.2003
(Siegel)

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans und des in der Fassung vom **17.04.2003**, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **12.05.2003** bis **11.06.2003** beteiligt.
Markt Weiltingen, den 25.04.2003
(Siegel)

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **18.02.2004** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom **3.03.2004** bis **17.03.2004** öffentlich ausgelegt.
Markt Weiltingen, den 18.02.2004
(Siegel)

f) Die Gemeinde Markt Weiltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **04.05.2004** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **18.02.2004** als Satzung beschlossen.
Markt Weiltingen, den 05.05.2004
(Siegel)

g) Die Gemeinde Markt Weiltingen hat mit Beschluss am 01.06.2004 des Gemeinderats die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachtem Verfahren gemäß § 13 BauGB den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.2004 als Satzung beschlossen.
Markt Weiltingen, den 02.06.2004
(Siegel)

e

h) Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.07.2004, Zeichen 610-21 SG 41 gemäß § 10 Abs. 2 BauBG genehmigt.
Markt Weiltingen, den 03.08.2004
(Siegel)

i) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 26.08.2004 im Mitteilungsblatt Nr.164 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam
Markt Weiltingen, den 27.08.2004
(Siegel)

1838
GRÜNORDNUNGSPLAN
NR: 4 DER GEMEINDE MARKT WEILTINGEN
FÜR DAS WA "VEITSWEILER" M. 1 : 1000

FÜR DIE HINWEISE

Höhenschichtlinien

Höhenfestpunkt mit Nummer

best. Straßenverkehrsflächen und öffentliche Wege

Neue Straßenverkehrsflächen und öffentliche Wege

Sichtflächen

Bauflächen für Wohngebäude und Nebengebäude.

Bauflächen für Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze bis zu der maximalen Größe gemäß der BayBO.

Private Grünflächen, Zufahrten, Stellplätze, Zisternen und Gartendeiche sind erlaubt.

Öffentliche Grünflächen.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachform und Dachneigung	Bauweise

II/DG — Erdgeschoß mit zulässigem Dachgeschoßausbau, Dachneigung 38 – 48°, Erker oder Dachgauben bis max. 1/2 der Dachlänge möglich, Abstand ab Giebel mindestens 1,50 m, Kniestock bis max. 50 cm Die Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Dachhaut vom Gelände darf nicht mehr als 7,00 m betragen

Ga — Garagen und Nebengebäude, Satteldach. Kniestock oder jegliche Dachaufbauten sind bei Grenzgaragen unzulässig. Dachneigung 28 – 48°, Bei zusammengebauten Garagen müssen beide Garagen gleiche Dachformen haben. Die beiden Garagen sind somit baulich aufeinander abzustimmen.

Flächen für Landwirtschaft

M Gemischte Bauflächen (Dorfgebiet)

Wasserflächen (Graben)

Grenze des Bebauungsplans

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

zu pflanzende Bäume

bestehende Obstbäume

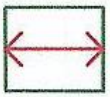
entfernte Obstbäume

zu pflanzende Sträucher

bestehende Sträucher

Ga — Flächen für Garagen und Nebengebäude

Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 der BAU NVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



Bindende Hauptfirstrichtung
Abweichungen bis 20° erlaubt.

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Grenzsteine

Neue Grundstücksgrenzen nach Flurbereinigung

Aufzulassende Grundstücksgrenzen

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Baugrenze

188 — Flurstücksnummern

1883 — Neue Flurstücksnummern nach Flurbereinigung.

11 — Hausnummer

(48) — geplante Hausnummer

Festsetzungen des Grünordnungsplanes Nr. 4 der Marktgemeinde Weiltingen "Veitsweiler" als Ortsabrundung des Ortsteils Veitsweiler

GRÜNORDNUNGSPLAN FESTSETZUNGEN:

1) Geltungsbereich, allgemeines
2) Für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Markt Weiltingen für den Ortsteil "VEITSWEILER" gilt der nachstehende Plan, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Grünordnungsplan "VEITSWEILER" als Ergänzung zum Bebauungsplan "VEITSWEILER" bildet. Die in diesem Grünordnungsplan vorhandenen Festsetzungen haben bei Abweichung von den Festsetzungen im Bebauungsplan Vorrang.
   a) Dicht wachsende, winterharte Hecken mit innen liegenden Spanndraht sind erlaubt. Als Sicherung gegen den Gehsteig und Wohnstraßen sind Stellplatten mit einer Höhe von 10 cm über Oberkante Gehsteig oder Wohnstraße anzuordnen. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen sollen nicht verwendet werden. Grenzabstand bei Bäumen 2,50 m und bei Sträuchern 0,50 m.
3) Duldungspflichten und Pflanzgebote.
   a) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom gepflanzt werden.
   b) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   c) Potentiell natürlich vorkommende Pflanzengesellschaft für die Einfriedung.
   d) Für je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Nadelbäume dürfen nur begrenzt gepflanzt werden, für jeden Nadelbaum auf dem Grundstück müssen mindestens vier Laubbäume gepflanzt werden.
4) Folgende Baumarten sind zulässig:
   a) Zur Auswahl stehende heimische Obstbäume, wie Kirschen-, Pflaumen-, Zwetschgen- Birnen- und Apfelbäume. Diese können als Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.
   b) Einheimische Laubbäume und Nadelbäume
5) Bei Strauchpflanzungen in privaten Gartenbereichen sollen Sträucher der potentiell natürlich vorkommenden Vegetation verwendet werden:
   a) Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen sollen nicht verwendet werden, und dürfen den Anteil der gepflanzten Sträucher von 50 % nicht übersteigen.
6) Grünflächen
   a) Die Grünfläche muss nicht vollkommen bepflanzt werden. Die Fläche ist lediglich von einer Bebauung freizuhalten.
   b) Die Anlage der Flächen als Grünfläche oder Pflanzfläche bleibt den Bauwerber selbst überlassen.
   c) Die Pflanzauswahl kann beim Einkauf dem Gartenfachbetrieb überlassen werden. Der auf den Boden und den jeweiligen Standort entsprechende Pflanzen wählen kann.

Verfahrensvermerke für Grünordnungsplan Nr. 4 "Veitsweiler"

Als Ortsabrundung des Ortsteiles Veitsweiler der Marktgemeinde Weiltingen

1) Verfahrensvermerke **Rechtskräftiges Exemplar**

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **14.01.2003** die Aufstellung eines Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.01.2003** im Mitteilungsblatt Nr. 145 ortsüblich veröffentlicht.
Markt Weiltingen, den 20.01.2003
(Siegel)

b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Bau-GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Grünordnungsplanes in der Fassung vom **16.01.2003** hat in der Zeit vom **03.02.2003** bis **04.03.2003** stattgefunden.
Markt Weiltingen, den 20.01.2003
(Siegel)

c) Der Entwurf des Grünordnungsplans in der Fassung vom **17.04.2003** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.05.2003** bis **11.06.2003** öffentlich ausgelegt.
Markt Weiltingen, den 25.04.2003
(Siegel)

d) Zu dem Entwurf des Grünordnungsplans und des in der Fassung vom **17.04.2003**, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **12.05.2003** bis **11.06.2003** beteiligt.
Markt Weiltingen, den 25.04.2003
(Siegel)

e) Der Entwurf des Grünordnungsplans in der Fassung vom **18.02.2004** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **3.03.2004** bis **17.03.2004** öffentlich ausgelegt.
Markt Weiltingen, den 18.02.2004
(Siegel)

f) Die Gemeinde Markt Weiltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **04.05.2004** den Grünordnungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **18.02.2004** als Satzung beschlossen.
Markt Weiltingen, den 05.05.2004
(Siegel)

g) Das Landratsamt Ansbach hat den Grünordnungsplans mit Bescheid vom 26.07.2004, Zeichen 610-21 SG 41 gemäß § 10 Abs. 2 BauBG genehmigt.
Markt Weiltingen, den 03.08.2004
(Siegel)

h) Die Erteilung der Genehmigung des Grünordnungsplans wurde am 26.08.2004 im Mitteilungsblatt Nr.164 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Grünordnungsplans ist damit wirksam
Markt Weiltingen, den 27.08.2004
(Siegel)