571218007

Markt Weiltingen

Landkreis Ansbach

Rechtskräftiges Exemplar

Bebauungsplan "Wörnitzhofen"

FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

MD_W	Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen gemäß § 5 BauNVO.
MD_L	Dorfgebiet mit Schwerpunkt Landwirtschaft gemäß § 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

2.1 Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen

0,2	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,4)	Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.1 Dorfgebiet mit Schwerpunkt Landwirtschaft

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Je Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

—·—·— Baugrenze

Nebengebäude und Feuerstätten bis zu 50 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 98 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Kniestöcke sind bis 0.60 m zugelassen, ausgenommen bei Garagen und Nebengebäuden, gemessen von der Oberkante Decke (Rohboden) bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

20°-48° — Sattel-, Pult- oder Walmdächer: Dachneigung 20-48 Grad
Flachdächer: bei einer Gebäudehöhe von max. 7.00 m

Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.

Naturrote bis graue Schuppendeckung

max. Dachüberstand an der Traufe: 0.50 m
max. Dachüberstand am Ortgang: 0.30 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen mind. 0.50 m unter dem First der Hauptdaches liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1.50 m vor der traufseitigen Außenwand vortreten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizuhalten.
Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.
Dachflächenfenster, Giebelverglasungen bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen oder Photovoltaik sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.
Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

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

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Zäune sind zur Straße hin aus senkrechten Holzlatten oder schlichten, nicht glänzenden Metallzäunen herzustellen:
Zaunhöhe 1.00-1.20 m, kein Sockel

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune möglich.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5.0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

Je 200 m^2 Grundstücksfläche ist, wenn nicht schon vorhanden, ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Es ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10% zulässig.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

Zeichenerklärung

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Fahrbahn
Gehweg

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Pflanzgebot:
bestehende und zu haltende Bäume/Sträucher
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Bäumen ist entsprechend Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn und Obstbäume
Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel und Pfaffenhütchen

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5.00 Maßzahlen in Meter

Wasserwirtschaftliche Belange:
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.
Zur Regenwasserrückhaltung ist an den jeweiligen Grundstücken ein Rückhalteraum von 3 m^3 pro 100 m^2 befestigter Fläche zu schaffen.

Denkmalschutz:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gemäß Art. 8 DSchG.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

400 Flurnummer

5 bestehende Wohn-/Nebengebäude

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

Garagenzufahrt

Überschwemmungsgebiet bei HQ 100
Im Überschwemmungsgebiet sind weitere bauliche Anlagen wasserrechtlich grundsätzlich unzulässig.

Durch die Nutzung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmimmisionen zu rechnen.

Der Gemeinderat Weiltingen hat in der Sitzung vom 10.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wörnitzhofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2011 hat in der Zeit vom 19.07.2011 bis 19.08.2011 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2011 hat in der Zeit vom 19.07.2011 bis 19.08.2011 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2011 bis 26.11.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2011 bis 26.11.2011 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.12.2011 bis 23.12.2011 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2012 bis 05.05.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Markt Weiltingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2012 den Bebauungsplan "Wörnitzhofen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.01.2012 als Satzung beschlossen.

Markt Weiltingen, den 9.5.12
(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin (Lore Meier)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wörnitzhofen" wurde am 12.6.12 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Wörnitzhofen" ist damit in Kraft getreten.

Markt Weiltingen, den 12.6.12
(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin (Lore Meier)