Der Markt Weiltingen 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 durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 4

für das Wohngebiet „Im Hagafeld"

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.12.2019.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Staatsstraße 2385 („Wilburgstetter Straße"). Im Osten und Süden grenzt bestehende Bebauung an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche und im Anschluss daran Kleingartenanlagen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,89 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 42/1 (teilw.), 42/3 (teilw.), 44/4 (teilw.), 46 (teilw.), 327 (teilw.), 357 (teilw.), 1572 (teilw.), 1591 (teilw.), 1634 (teilw.), 1635 (teilw.), 1636 (teilw.), 1637, 1638 (teilw.), 1639 (teilw.), 1641 (teilw.), 1641/1, 1641/2 1641/3, 1641/4, 1642, 1642/1 (teilw.), 1643, 1643/1 1644 (teilw.), 1644/1, 1657 (teilw.), 1657/5 (teilw.) und 1657/6 der Gemarkung Weiltingen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Der Planbereich wird in drei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß ergibt.

- Zone 1 GRZ 0,35 GFZ 0,7
- Zone 2 GRZ 0,4 GFZ 0,8
- Zone 3 GRZ 0,4 GFZ 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Für die Garagen (Zone 3) ist ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die angrenzende Erschließungsstraße liegen:
- Die Oberkante EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt, am Gebäude nicht mehr als 35 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen:
- Die Oberkante des EG-FFB darf maximal 35 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsfläche.

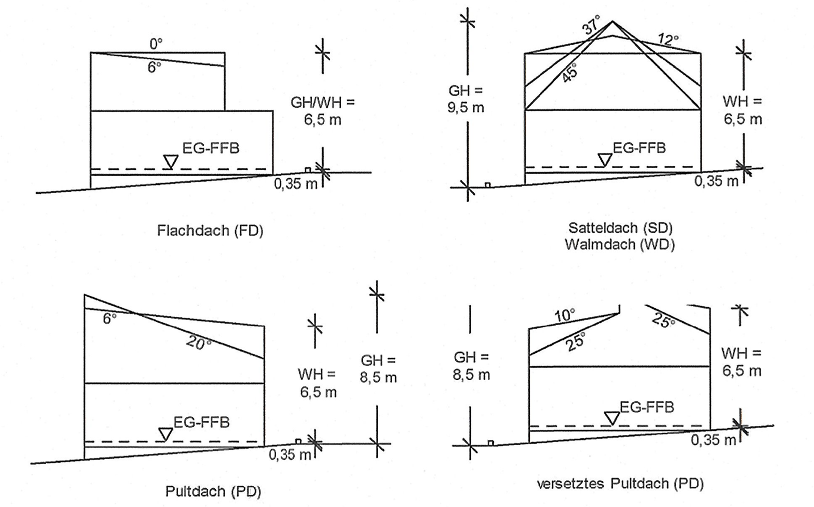
Bei Grundstücken, die parallel zur geneigten Erschließungsstraße liegen:
- Darf die Oberkante des EG-FFB im Mittel maximal 35 cm über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Wand- /Gesamthöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Zonen 1 und 2 (Wohnhausbebauung)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (siehe 2.3) liegen. Die Gesamthöhe (GH) des Gebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf bei Sattel- und Walmdächern 9,5 m, bei Pultdächern 8,5 m und bei Flachdächern 6,5 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (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 den Markt Weiltingen prüffähig darzustellen.

Systemschnitte / zulässige Wand- und Gesamthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden



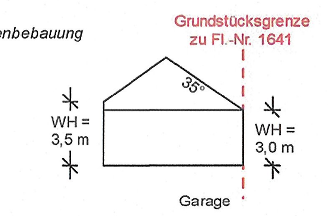
Zone 3 (Garagenbebauung)

Die Wandhöhe der Garagen an der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1641 beträgt am Schnittpunkt Wand / Dachhaut 3,0 m über dem natürlichen Gelände.

Die Wandhöhe der Garagen, angrenzend an die Erschließungsstraße beträgt am Schnittpunkt Wand / Dachhaut 3,5 m über dem natürlichen Gelände.

Die zulässige Dachneigung beträgt 35°.

Systemschnitt der Garagenbebauung



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

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

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 bzw. Abweichungen Satz 7 BayBO einzuhalten.

In der Zone 1 und 2 gilt die offene Bauweise. In der Zone 1 sind einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich der Zone 2 ergänzend dazu auch Mehrfamilienhäuser.

In der Zone 3 (Garagenbebauung) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Grenzgaragen, gemessen an der Traufseite, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen.

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.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 1,0 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFlV, 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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. Planzeichen festgesetzt.

Für die Parzellen der Zone 1 sind maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt, für die Parzellen der Zone 2 maximal 6 Wohneinheiten.

6. Verkehrsflächen / Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

7. Verkehrslärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen

An den Fassaden der Wohngebäude (Bauparzelle Nr. 28) mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und/oder 45 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffnetem Fenster und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafencity-Fenster" dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzter Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

8. Grünordnung

8.1 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche (Eingrünung)
Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets und mittig im Bereich der bestehenden Gehölze werden öffentliche Grünflächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste festgesetzt. Die bestehende Bepflanzung ist zwingend zu erhalten.

Die zur Anpflanzung und Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

8.2 Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung
Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:.

Vögel
Die für die Baufeldfreimachung notwendige Rodung von Gehölzen und das Umhängen von Vogelnistkästen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit zwischen 30. September bis 01. März stattfinden. Die Kästen werden an naheliegenden, geeigneten Bäumen wieder angebracht. Beschädigte Nistkästen werden durch neue ausgetauscht.

Fledermäuse
Da es sich um potenzielle Fledermaus-Sommerquartiere handelt, darf die Rodung von Gehölzen und das Umhängen der Fledermauskästen nur während der Winterruhe von Fledermäusen (November bis einschließlich Februar) stattfinden.

Die Kästen müssen vor dem Umhängen auf einen momentanen Fledermausbesatz überprüft werden. Sind keine Fledermäuse vorhanden, können die Kästen abgenommen und umgehängt werden. Werden Fledermäuse vorgefunden, dürfen die Kästen nur in Anwesenheit einer fledermauskundigen Person ab- bzw. umgehängt werden, die die Arbeiten kontrolliert und die Fledermäuse notfalls sichert. Die Kästen werden an naheliegenden, geeigneten Bäumen wieder angebracht. Beschädigte Nistkästen werden durch neue ausgetauscht.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude
Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude und Garagen sind im Systemschnitt unter Punkt 2.2.3 *Höhe der baulichen Anlagen* ersichtlich.

Bei der Bebauung in der Zone 1 und 2 sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig. Für die Garagenbebauung in der Zone 3 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt.

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

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Bei der Bebauung in der Zone 1 und 2 wird die Firstrichtung der Gebäude nicht festgelegt.

Bei der Garagenbebauung (Zone 3) ist die Firstrichtung festgesetzt.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche 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 wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeveränderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Weiltingen vorgenommen werden. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Zur Straßenseite ist ein Abstand von mindestens 25 cm einzuhalten.

4. Beleuchtung
Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung
Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Norden geleitet und gedrosselt in die Wörnitz abgegeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2. Artenauswahllisten
Auswahlliste: Hochstämme
(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 20 – 25 cm)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus `Fastigiata (Säulenhainbuche)
Ulmus hollandica ´Lobel (Aufrechte" Ulme)
Tilia tomentosa ´Brabant (Aufrechte" Linde)

Auswahlliste: Hochstämme Hausgärten
(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstamm	
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Aesculus carnea „Briotii"	Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen - Esche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht 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 denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen
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 Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

5. Immissionen
Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten. Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

6. Versorgungsleitungen
Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

7. Brandschutz
Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

8. 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.

9. DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

IV. PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Firstrichtung festgesetzt

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- G+R Geh- / Radweg
- P Parkplatzflächen
- Sichtdreieck (von sichtbehind. Gegenständen aller Art Höhe > 0,80 m freihalten)
- Bauverbotszone 20 m Abstand zur St 2385 / 10 m Abstand zum kartierten Biotop
- Baubeschränkungszone 40 m Abstand zur St 2385

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserfläche
- RRB Flächen für die Regenrückhaltung

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 BauGB)
- geplante Bepflanzung (Pflanzgebot)
- bestehende Bepflanzung (Pflanzbindung)

Nutzungsschablone

Zone	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
maximale Wandhöhe	maximale Gebäudehöhe/ maximale Firsthöhe

2. Hinweise / nachrichtliche Darstellung

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 1641 Flurstücksnummern
- bestehende Wohn- / Nebengebäude
- Haus / Garage Bebauungsvorschlag
- geplante Grundstücksgrenzen
- (12) mögliche Grundstücksnummern
- ca. 840 m² Grundstücksfläche (ca. -Angabe)
- 438,00 Höhenlinien
- kartierte Biotope
- 5,50 Bemaßung
- bestehende Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs
- Linksabbiegespur Typ LA 4 mit Fußgängerquerungshilfe

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Marktgemeinderat Weiltingen hat in der Sitzung vom 07.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Im Hagafeld" – Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB – beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2018 hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2018 hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 stattgefunden.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 30.09.2019 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.10.2019

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 29.11.2019 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis einschließlich 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.

g) Der Marktgemeinderat Weiltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Im Hagafeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2019 als Satzung beschlossen.

Weiltingen, den 18.12.2019 .... (Siegel)
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Weiltingen, den 16.01.2020 .... (Siegel)
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

Markt Weiltingen

Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	15.10.2018	B. Grabner	Heller
01	Entwurf	30.09.2019	B. Grabner	Heller
02	Satzungsfassung	16.12.2019	B. Grabner	Heller
03				
04				
05				

2018062/B-Plan_1001_20191002_neu.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 4
für das Wohngebiet
"Im Hagafeld"
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

Plannummer: 2018062/B-Plan_1001_20191002_neu.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 02 / 16.12.2019

Vorhabensträger: Markt Weiltingen .... (Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH 16. JAN. 2020 (Datum) (Unterschrift)