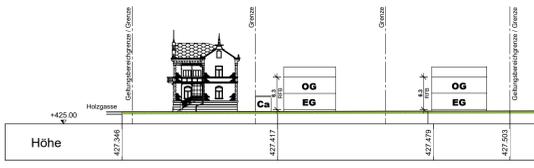




SYSTEMSCHNITT A-A M = 1: 500
(Zeichnerische Darstellung der Haus- und Dachformen nicht bindend)



SYSTEMSCHNITT B-B M = 1: 500
(Zeichnerische Darstellung der Haus- und Dachformen nicht bindend)



SYSTEMSCHNITT C-C M = 1: 500
(Zeichnerische Darstellung der Haus- und Dachformen nicht bindend)



Nutzungsschablone Parzelle 1 - 4	
MI	II (EG + OG)
0,4	0,8
SD 22° - 25°	
Traufhöhe max. 6,30 m von RFB	

B. Textliche Festsetzungen

Vom Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgs Straße, Holzgasse, An der Gehalde und Badstraße“, Erstaufstellung vom 28.03.1986 und Deckblatt vom 27.01.1998, abweichende Festsetzungen:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in Ziffern 3, 6, 7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsgelände im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden nicht Bestandteil des Änderungsbereichs (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsgelände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 4 bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Änderungsbereichs (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die zwingende Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Traufhöhe über der Oberkante Rohfußböden im Erdgeschoss (OK RFB EG).

Die OK RFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenversenkt) maximal 0,20 m über der Oberkante private Planstraße herausragen, gemessen in der Mitte des Baukörpers.

1.3 Bauweise, überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbauten Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die dargestellten Baufelder sind einzuhalten und dürfen nicht überbaut werden.

1.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für die Bauparzellen Nrn. 3, 4, 5.1 und 5.2 werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt (vgl. auch Festsetzung Nr. 17 im Ausnahmefall).

Die Terrassenflächen werden bei den Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 auf maximal 30 m² je Grundstück festgesetzt.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

1.5 Nebengebäude und Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebengebäude und Garagen, Carports, Stellplätze sowie Zufahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Baufeldern zulässig.

Die Herstellung der Stellplätze für die Bauparzelle 5.1 auf der Bauparzelle 5.2 ist für diesen Zweck gegenüber dem Rechtssträger der Bauaufsichtsbehörde auf Ebene der Baugenehmigung grundbuchrechtlich zu sichern.

1.6 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ein- und Ausfahrt der Holzgasse ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 10 BauGB)
In den festgesetzten Flächen sind Anlagen nicht zulässig.

In der Bauparzelle Nr. 3 darf die Garagendeckelung Carport ausnahmsweise in der gekennzeichneten Fläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, errichtet werden. In der Bauparzelle Nr. 5.2 darf ausnahmsweise in der gekennzeichneten Fläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, nach Abruch der bestehenden Garage eine Carportanlage/Garage errichtet werden.

1.8 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittgengpflaster) herzustellen.

Die Flächenbefestigung soll so gering wie möglich gehalten werden.

1.9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Für die trennende und gestalterische Wirkung zwischen der bestehenden denkmalgeschützten Doppelhaushälfte und den künftigen Bauparzellen wird eine Grünachse in Form von zu erhaltenden Bäumen sowie zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern entsprechend des Plananteils festgesetzt. Für den Erhalt und die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Anwesens in Richtung Badstraße wird zusätzlich eine Grünachse in selbiger Form festgesetzt.

1.10 Pflanzungen
Die im Planteil festgesetzten Pflanzarten und Bindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sind einzuhalten.

Die im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Bauaufführung für die (private) Planstraße und für die künftige Bebauung der Parzellen entsprechend den geltenden Regelungen zu schützen, insbesondere nach DIN 18920 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4).

1.11 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.12 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.13 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.14 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.15 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.16 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.17 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.18 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.19 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.20 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.21 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.22 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.23 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.24 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

1.25 Pflanzungen
Die Pflanzungen der im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Planzeichensystematik in der ersten Planperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Planperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzenhöhen, etc.) auf Standortverhältnisse und ggf. Luvterungsverhältnisse abgestimmt und überprüft werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Änderungsbereichs

Von jeder Bebauung frei zu haltende Fläche

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (EG + OG)

Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

SD Satteldach

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

Baugrenze Wohngebäude

Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten

Flachdach, mit Extensivbegrünung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

PR Privatweg

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Sträucher

Zu erhaltende Bäume

Zu fallende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise

Dachform und Dachneigung

maximale Traufhöhe von Rohfußböden

Sonstige Planzeichen

Bestand

Terrassenfläche

Terrassenüberdachung

Geplanter Gebäudeabbruch

Flumummer

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Hauptfahrichtung

1.0 Anterschnitt (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anterschnittliche Kurzstreckenflugzeug (Vogel/Fledermaus) von Büro für Avifaunistik Beate Rönthel, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 14. Oktober 2024, liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Anterschnittliche Vermessungsmethoden

av1 Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten / Baufeldräumung
Zu entfernten Gehölze werden zum Schutz der dort lebenden Tieren nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar geerntet. Gleiches gilt für die Räumung des Baufeldes.

av2 Verminderung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden
Zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Verminderung großer Glasflächen.
- Verminderung freistehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutz sowie Zäune.
- Sichtarmierung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach ROSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuft Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).
- Verminderung von Eckverglasungen, Türnen (Durchdringungen durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängigen Glasflächen relevant, da bei kleinfächigen Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signalfunktion der erhöhten Morbidität überschritten wird.

av3 kein Nachtbaustellen (kompletter Vorhabenbereich)
Im sicherstellenden, dass jagende Fledermaus- und ggf. Eulenarten in der Umgebung des Baugeländes nicht gestört werden, ist der Baubetrieb auf die helle Tageszeit zu beschränken.

1.11 Schallschutz Lüftungsanlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Gemäß TA Lärm gelten bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abblühdungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallelementen folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen benachbarten Wohnräumen in einem Wohngebiet:

Tage (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A) und
Nacht (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A)

sowie für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen bzw. sonstigen Aufenthaltsräumen in einem Mischgebiet:

Tage (06.00-22.00 Uhr): 60 dB(A) und
Nacht (22.00-06.00 Uhr): 45 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lümschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splittergeräte, Aggregate mit Vollabsorption, Membranung von Drehzapfen bzw. Schwingungsdämpfungen etc.).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder von zu- bzw. Abblühdungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschempfindlicher Räume (z. B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Grundstück soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine korrosionsbeständige Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen Leuchten und sonstigen Bauteile Maßnahmen zur Entschöpfung durchgeföhrt werden (z. B. Einneppeln der Lüftungsauslässe und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Lüftungsanlagen vgl. Abstandsabstände gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefenreife Geräusche bei Bauschall und Lüftungsanlagen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sind weitere Schallschutzmaßnahmen ergreifen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämmfenstern, Luftschichten, Schallschichten, etc.).

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

2.1 Dachgestaltung – Hauptgebäude Bauparzellen Nrn. 1 - 4 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird von 22 bis 25° festgesetzt. Für Hauptgebäude sind nur die im Planblatt dargestellten Hauptfahrichtungen zulässig.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldächern ist mit Dachpfannen in Ton oder Beton herzustellen.

Allgemein zulässig sind Dachneigungen in grau / anthrazit Farben, allgemein nicht zulässig sind glänzende oder glatte Dachneigungen.

Dachaufbauten (z. B. Gauben/Erker) müssen sich in Größe und Form dem Hauptdach unterordnen.

2.2 Solaranlagen – Haupt- und Nebengebäude Bauparzellen Nrn. 1 bis 4, 5.2 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) auf den Haupt- und Nebengebäuden der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4, 5.2 müssen sich in Form und Anordnung an die jeweilige Dachneigung anpassen. Photovoltaikanlagen sind mit monochromen dunklen Modulen ohne glänzende Randeinfassung und Unterkonstruktion (full black) und ohne herausstehende Leisten auszuführen. Der Bauherr hat die Ausführung dieser Solaranlagen mit der Stadt Weißenburg i. Bay. abzustimmen.

Solaranlagen an Fassaden, an Balkongeländern bzw. Abschlüssen und an Einfriedungen sowie freistehende Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Einwirkung vom öffentlichen Verkehrsmittel nicht gegeben und eine Denkmalschutzpflicht mit den Einzeldenkmälern im näheren Umfeld gewährleistet ist.

2.3 Materialien und Farben – Hauptgebäude Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Große Farbgebungen sind nicht zulässig. Für die künftigen Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 ist die Anzahl der nach außen sichtbaren Bauteile und Oberflächen (z. B. Farben, Strukturen) auf wenige, für die städtebauliche Situation geeignete zu beschränken.

Der jeweilige Bauherr der Bauparzelle Nrn. 1 bis 4 hat die Farbgebung der Hauptgebäude rechtzeitig mit dem Stadtamt abzustimmen.

Die Terrassenflächen und die dazugehörigen Überdachungen sollen in einem einheitlichen Material wie z. B. Holz ausgeführt werden. Der Verschluss von Seitenwänden der Überdachung ist nicht zulässig.

2.4 Nebengebäude, Garagen und Carports (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Nebengebäude, Garagen und Carports auf den Bauparzellen Nrn. 1 bis 4, 5.2 sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen. Als Dachform der Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 5° festgesetzt.

Die mit den Nachbarn zusammengebauten Nebengebäude und Garagen sind in Bauart, Höhe und Dachneigung anzupassen.

Die Fassadenflächen der Nebengebäude sollen mit einem einheitlichen Material ausgeführt werden (z. B. vertikale Holzverschalung).

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports sind zwingend externiv zu begrünen (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation).

2.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Einfriedungen sind denkmalgeschützte Einfriedungen (Pfeilergerüst) der Bauparzelle 5.1 und 5.2 ist zu erhalten. Anschlüsse hierzu sind denkmalverträglich herzustellen.

In Material und Farbe auffällige, das Straßenbild störende Einfriedungen sind auf den Bauparzellen Nrn. 1 bis 5.2 nicht zulässig.

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Verkehrsflächen und Einfriedungen zu den einzelnen Baugrundstücken sind geschlossene wirkende Zäune, Mauern sowie Maschendrahtzäune nicht zulässig.

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 beträgt 1,20 m – ggf. inkl. Sockel – sowie diese nicht als Denkmal in der Denkmalliste aufgeführt ist.

2.6 Freiflächengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. Freiflächen auf dem privaten Baugrundstück gilt Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO allgemein – ergänzende die Festsetzungen zur Grünordnung.

2.7 Private Verkehrsfläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Materialwahl des Pflasterbelags für die im Deckblatt festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit der Stadt Weißenburg i. Bay. als Stadt Weißenburg i. Bay. als Stadt Weißenburg i. Bay. Landesamt für Denkmalpflege (BLD) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweis

3.1 Entwässerung, Oberflächenwasser

Nach § 50 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist für die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 eine zentrale Niederschlagswasserbehandlung grundsätzlich vorzuziehen. Um dies im Änderungsbereich zu ermöglichen, wird eine Ableitung in einen Niederschlagswasserkanal durch die Versickerung vor Ort erforderlich. Die Schaffung einer Ableitung des Niederschlagswassers ist mit vertretbaren Kosten (wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit) derzeit nicht möglich. Ebenso wird eine Versickerung bei den vorhandenen Untergrundverhältnissen (Querschnitten) als nicht funktionstüchtig eingeschätzt.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist vertretbar, das Vorhaben im Trennsystem herzustellen und das Niederschlagswasser vorerst in die Mischwasserkanalisation einleiten. Um eine annehmbare Versickerung im Sinne von Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu ermöglichen, sind Stellplätze, Stellflächen, deren Zufahrten und Zugänge möglichst mit wasserundurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittgengpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Sammelschmutzwasser- und Sammelregenerwasserleitung sind in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der maximal 3 m vor der Grundstücksgrenze (zur Holzgasse hin) in der privaten Verkehrsfläche einzubauen ist.

Die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 sind im Trennsystem zu entwässern; auf der jeweiligen Bauparzelle sind die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanäle herzustellen.

Der Schmutzwasseranschluss ist an den Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann an den revidierbaren Kanalschacht direkt angeschlossen wird.

Der Oberflächenwasseranschluss ist an den Oberflächenwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann vor dem revidierbaren Kanalschacht in einen Rücklaufbehälter (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rücklaufbehälters.

Im Rahmen der Grundstücksverkehrsplanung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Revisionsansprüche für Schmutzwasser- und Oberflächenwasser der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 darzustellen.