

2550/14

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Änderungsbereichs

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

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

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

Baugrenze Wohngebäude

Fläche für Stellplätze, Carports und

Flachdach, mit Extensivbegrünung

Garagen sowie deren Zufahrten

Von jeder Bebauung frei

zu haltende Fläche

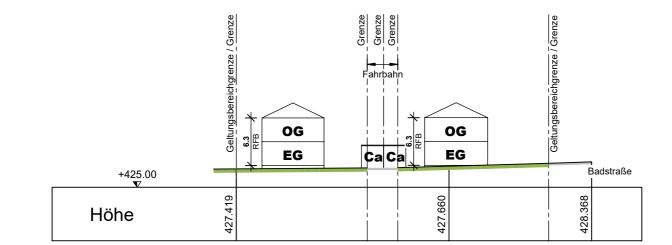
(MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Offene Bauweise

SD Satteldach

Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Nutzungsschablone Parzelle 1 - 4

Traufhöhe

max. 6,30 m von RFB

2462

Planungsgrundlage

Lageplan M = 1:1000

August 2024

Zahl der

Vollgeschosse

Geschossflächenzahl

Dachform und

Dachneigung

(EG + OG)

Nutzungsschablone

Art der baulichen

Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

Sonstige Planzeichen

832 Flurnummer

Bestand

maximale Traufhöhe von

Rohfußboden

Terrassenfläche

Terrassenüberdachung

Vorhandene Grundstücksgrenze

Geplanter Gebäudeabbruch

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Sträucher

Zu erhaltende Bäume

Einzelanlage (unbewegliche

malschutz unterliegen)

Kulturdenkmale, die dem Denk-

Zu fällende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und

Ein- und Ausfahrtsbereich

PR Privatweg

sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

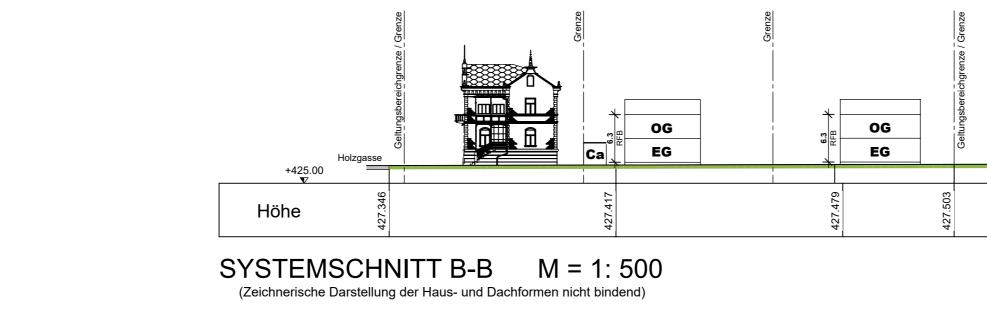
(0,8)

SD

22° - 25°

SYSTEMSCHNITT A-A 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)

B. Textliche Festsetzungen

Vom Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet "Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße", Erstaufstellung vom 28.03.1966 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 Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden nicht Bestandteil des Änderungsbereiches (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Änderungsbereiches (§ 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 Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB FG).

Die OK RFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) maximal 0,20 m über der Oberkante private Planstraße herausragen, gemessen in der Mitte des Baukörpers. 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren 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.

Für die Bauparzellen Nrn. 3, 4, 5.1 und 5.2 werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt (vgl. auch Festsetzung Nr. 1.7 mit Ausnahme). Die Terrassenflächen werden bei den Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 auf maximal 30 m² je Grundstück

Von der festgesetzten Terrassenfläche dürfen maximal 15 m² überdacht werden.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt. 1.4 Nebengebäude und Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. Nebengebäude und Garagen, Carports, Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche 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 Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde auf Ebene der Baugenehmigung arundbuchrechtlich zu sichern. Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen

(beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen. 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Änderungsbereich werden entsprechend des Planteiles private Verkehrsflächen festgesetzt.

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)

1.6 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den festgesetzten Flächen des Planteils sind bauliche Anlagen nicht zulässig. In der Bauparzelle Nr. 3 darf die Garage/das 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 Abbruch der bestehenden Garage eine

1.8 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Beläge n(beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone innerhalb der privaten Verkehrsfläche eingetragen, in der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden müssen. Diese Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien auch zugänglich sein.

1.10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Carportanlage/Garage errichtet werden.

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 Sträucher entsprechend des Planteiles festgesetzt. Für den Erhalt und die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Anwesens in Richtung Badstraße wird zusätzlich eine Grünachse in selbiger

Die nicht überbaubaren Flächen der künftigen Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen zu belassen bzw. wieder anzulegen.

Die im Planteil festgesetzten Pflanzgebote und Bindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sind

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

Die Pflanzungen der im Planteil als zu pflanzende festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Pflanzliste spätestens in der ersten Pflanzperiode 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 Pflanzperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortkriterien und ggf. Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.

Anpflanzungen sollen nach folgender $\underline{P\ f\ l\ a\ n\ z\ l\ i\ s\ t\ e}$ vorgenommen werden:

Winterlinde

Feldahorn

Hainbuche

Maulbeere

Speierling

Echte Mehlbeere

Zweigriffeliger Weißdorn

Eingriffeliger Weißdorn

Eberesche, Vogelbeere

3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm

Schnurbaum Sophora japonica Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum Liriodendron tulipifera Tulpenbaum Gold-Robinie 'Frisia' Robinia pseudoacacia 'Frisia'

Tilia cordata Kleinkronige Bäume Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aria Crataegus laevigata Crataegus monogyna Morus spec. Sorbus aucuparia Sorbus domestica

Sambucus nigra

Ligustrum vulgare

Rosa rubiginosa

Viburnum lantana

Mespilus germanica

Sorbus torminalis Elsbeere Mindestgröße: verschult Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea

Crataegus monogyna Crataegus laevigata Corvlus avellana ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Rosa canina Salix alba

→ Hauptfirstrichtung □□□□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Gew. Kornelkirsche Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Waldhasel Alpenjohannisbeere Hundsrose Weißweide Schwarzer Holunder Liguster Mispel Weinrose Wolliger Schneeball

1.11 Artenschutz (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Das artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme (Vögel/Fledermäuse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 14. Oktober 2024, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

aV1 Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit / Baufeldräumung Zu entfernende Gehölze werden zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-Nist- und Aufzuchtszeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet. Gleiches gilt für die Räumung des Baufeldes.

aV2 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden Zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

 Vermeidung großer Glasflächen, Vermeidung freistehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune

 Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuften Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).

 Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird. aV3 keine Nachtbaustellen (kompletter Vorhabensbereich)

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermaus- und ggf. Eulenarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baubetrieb auf die helle Tageszeit zu beschränken.

1.12 Schallschutz Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. Gemäß TA Lärm gelten bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallemittenten folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Wohngebiet:

> Tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A) und Nachts (22.00-06.00 Úhr): 40 dB(A)

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

Tags (06.00-22.00 Uhr): 60 dB(A) und Nachts (22.00-06.00 Uhr): 45 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder von Zu- bzw.

Schlafzimmer) soll vermieden werden Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B.

Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B.

Entkoppeln der Luftkanalbleche 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 Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tieffrequente

Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere

Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Bay. abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO Die im Änderungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern,

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 Hauptfirstrichtungen zulässig.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldach ist mit Dachpfannen in Ton oder Beton

Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in grau / anthraziten Farbtönen, allgemein nicht zulässig sind glänzende oder glasierte Dacheindeckungen. Dachaufbauten (z. B. Gauben/Erker) müssen sich in Größe und Form dem Hauptdach

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 Dachform angleichen, Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen 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.

Solaranlagen an Fassaden, an Balkongeländern bzw. Absturzsicherungen und an Einfriedungen sowie freistehende Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Einsehbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gegeben und eine Denkmalverträglichkeit 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 Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig. Für die künftigen Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 ist die Anzahl der nach außen sichtbaren Baustoffen und Oberflächen (z. B. Farben, Strukturen) auf wenige, für die städtebauliche Situation geeignete zu beschränken. Der jeweilige Bauherr der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 hat die Farbgebung der Hauptgebäude rechtzeitig mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Die Terrassenflächen und die dazugehörigen Überdachungen sollen in einem einheitlichen Material wie z. B. Holz ausgeführt werden. Der Verschluss von Seitenwänden der Überdachung

2.4 Nebengebäude, Garagen und Carports (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) Nebengebäude, Garagen und Carports auf den Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 und 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 Baustil, 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 extensiv zu begrünen

(Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation). 2.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die festgesetzte, denkmalgeschützte Einfriedung (Pfeilergitterzaun) der <u>Bauparzelle 5.1 und 5.2</u>

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 geschlossen wirkende Zäune, Mauerscheiben sowie Maschendrahtzäune nicht zulässig Die maximale Höhe der Einfriedungen der <u>Bauparzellen Nrn. 1 bis 4</u> beträgt 1,20 m – ggf. inkl. Sockel – über Straßenniveau Planstraße. Die maximale Höhe der Einfriedungen der <u>Bauparzelle 5.1 und 5.2</u> beträgt 1,20 m – ggf. inkl. Sockel –, soweit 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 – ergänzend die Festsetzungen zur

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

Die Materialauswahl des Pflasterbelages für die im Deckblatt festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit der Stadt Weißenburg i. Bay. als untere Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

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

3.1 Entwässerung, Oberflächenwasser Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist für die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung grundsätzlich vorzusehen. Um dies im Änderungsbereich zu erzielen, wäre eine Ableitung in einen Niederschlagswasserkanal oder 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 (Opalinuston) als nicht funktionsfähig eingeschätzt

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

Die Sammelschmutzwasser- und Sammelregenwasserleitung 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 je Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal Schächte 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 Rückhaltebereich (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden

Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Revisionsschächte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 darzustellen.

3.2 Regenwassernutzung Die Niederschlagswässer der Dachflächen der künftigen Einzelhäuser Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 mit sich auf den Grundstücken befindenden Garagen sind in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 40 Liter Zisternenvolumen je Quadratmeter projizierte Dachfläche; mindestens je Grundstück jedoch 5m³) zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Regelungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS) hingewiesen.

Der jeweilige Überlauf der Regenwasserzisterne ist an das grundstückseigene Entwässerungssystem (Oberflächenwasserkanal) anzuschließen. Mit den bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück vorzulegen; dabei ist auch der Bau der erforderlichen Regenwasserzisterne darzustellen. 3.3 Grundwasser - Schichtwasser

Aufgrund der Geologie (quartäre Ablagerungen auf basalen Opalinuston) können Staunässen in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung

für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen. 3.4 Baudenkmäler Im Änderungsbereich befindet sich das Baudenkmal mit der Denkmalnummer D-5-77-177-175

und der Beschreibung "Doppelhaus, villenartiger ziegelsichtiger Bau mit Satteldach und Zwerchhäusern, mit Gußeisenveranden, Gliederungselemete in Naturstein, mit historistischen Elementen, Nr. 21 bez. 1888, Nr. 23 bez. 1889, von Hermann Lang; mit Einfriedung, Pfeilergitterzaun, gleichzeitig; zwei hölzerne Gartenpavillons, gleichzeitig". Das kartierte Baudenkmal ist entsprechend im Änderungsbereich nachrichtlich übernommen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder im Nähebereich gelten die

Bestimmungen des Art. 4-6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist beiallen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnis verfahren nach Art. 6 BayDSchG undbei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von de nen das Baudenkmal unmittelbar oderin seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 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 (Tel. 09141/907-159) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Änderungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten des Bauherrn hingewiesen. 3.6 Immissionsduldungsrechte

Für die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn in enger Abstimmung mit der Stadt Weißenburg i. Bay. ein Immissionsduldungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit zu bestellen. Einwirkungen (Immissionen) auf Grund des Freibadbetriebes (Grundstücke Fl.-Nrn. 2456 und 832/6, beide Gemarkung Weißenburg) nebst Nebennutzungen wie z.B. Minigolfanlagen sowie auf Grund des Kirchweihbetriebes (Grundstücke Fl.-Nrn. 2452 und 2462/1, beide Gemarkung Weißenburg) sind von den Eigentümern und Rechtsnachfolger entschädigungslos zu

3.7 Telekommunikationslinien In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische

Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. 3.8 Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt. 3.9 DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Deckblattes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Weißenburg i. Bay., Marktplatz 19, 91781 Weißenburg i. Bay., zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweiligen gültigen Fassung:

Die Grundlage bei der Änderung des Bebauungsplanes bilden im

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung (PlanZV) - Bayerische Bauordnung (BayBO) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) - Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

C. Verfahrensvermerke

. Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in der Sitzung vom 04.07.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des **Bebauungsplans Nr. 3** für das Gebiet "Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißenburg i. Bay., den _____

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Deckblatt-Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 in der Fassung vom 07.07.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 19.08.2025

Weißenburg i. Bay., den ___

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Deckblatt-Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 3** in der Fassung vom 07.07.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 19.08.2025 stattgefunden.

Weißenburg i. Bay., den ___

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis ____

Zu dem Deckblatt-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 in der Fassung vom

_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

. Der Deckblatt-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit __ öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weißenburg i. Bay. hat mit Beschluss des Senats für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt vom des **Bebauungsplans Nr. 3** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __ als Satzung beschlossen.

Weißenburg i. Bay., den ____

Weißenburg i. Bay., den ____

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde am

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des **Bebauungsplans Nr. 3** mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Weißenburg i. Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. DIN-Vorschriften sowie technische Regelwerke, auf die in den Änderungsunterlagen verwiesen wird, können dort ebenfalls während der allgemeinen Dienststunden

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 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 wird hingewiesen.

Weißenburg i. Bay., den _____

833/4 2548/3

WEISENBURG in Bayern

Bebauungsplan Nr. 3 - Weißenburg i. Bay. "Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße" ÄNDERUNG

Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg 1:1000 Deckblattentwurf vom 09.10.2025 Format:

 $H/B = 750 / 1075 (0.81 m^2)$

Allplan 2024

Zeichnung:

Planungsbüro Albert