Parzellennummer

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Firsthöhe über OK FFB EG bei max. Höhe über OK Gehweg bzw. Straße	

Die Grundlage bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweiligen gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

NUTZUNGSSCHABLONEN

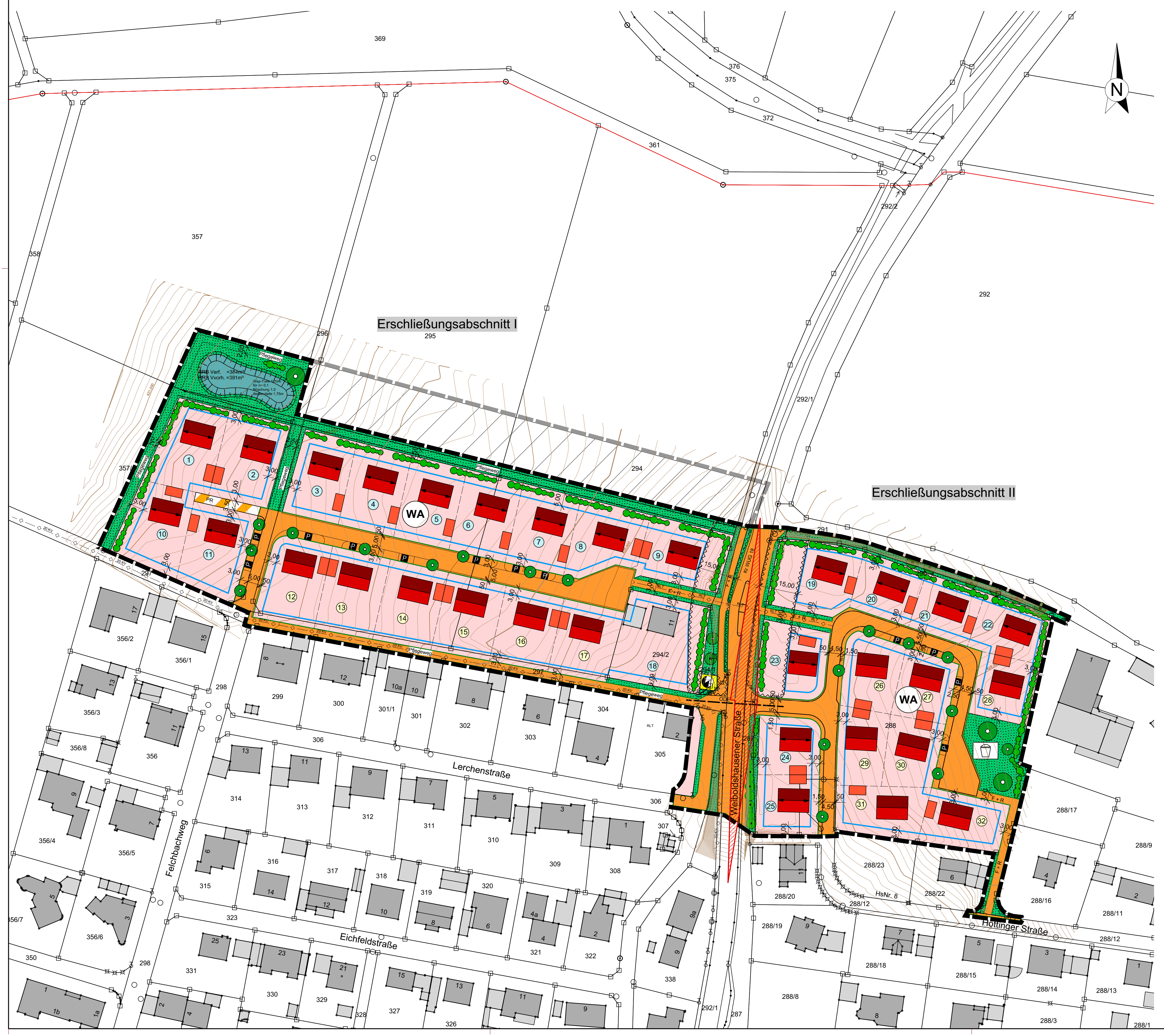
⑫-⑰, ㉖-㉜

WA	II
0,4	0,6
o ED	SD/ WD max. 48° FD max. 5° PD max. 30°
max. Firsthöhe über OK FFB EG = X,XXm bei max. Höhe OK Gehweg bzw. Straße = X,XXm	

①-⑪, ⑱-㉕

WA	II
0,4	0,6
o ED	SD max. 48°
max. Firsthöhe über OK FFB EG = X,XXm bei max. Höhe OK Gehweg bzw. Straße = X,XXm	

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
▬ ▬	Alte Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
▨	Aufhebungsbereich

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschossfläche als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	Offene Bauweise
◄─►	Firstrichtung zwingend
ED	Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
─	Baugrenzen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

▨	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind aufgrund des Anbauverbots für Kreisstraßen

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

🟧	Öffentliche Verkehrsflächen
─	Straßenbegrenzungslinie
Pflegeweg	Pflegeweg
▨	Private Verkehrsflächen
PR	Privatweg
F+R	Fuß- und Radweg
F	Fußweg
P	Öffentliche Parkplätze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünflächen
☐	Spielplatz
🟩	Regenrückhaltebecken, Retentionsbecken
Pflegeweg	Pflegeweg
●●●	Anpflanzen von Gehölzen (Gebüsche, Hecken)
●●●	Erhalten von Gehölzen (Gebüsche, Hecken, Bäumen)
●	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhalten von Bäumen
○	Fällung von Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

🟨	Fläche für Versorgungsanlagen "Trafostation"

Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

SD, WD	Satteldach, Walmdach jeweils bis zu einer maximalen Dachneigung
FD	Flachdach bis zu einer maximalen Dachneigung
PD	Pultdach bis zu einer maximalen Dachneigung

Sonstige Planzeichen

■	Bestehendes Hauptgebäude
■	Bestehendes Nebengebäude
🟥	Geplantes Hauptgebäude
🟥	Geplante/s Garage/ Carport
20 KV	bestehende 20-KV-Leitung (Erdkabel)
RLT	Geplante Rohrleitungstrasse
294/2	Flurnummer
─	Vorhandene Grundstücksgrenze
─ ─	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
▨	Höhenschichtlinien
▨	Freizuhaltendes Sichtfeld
㉝	Nummern der Bauparzellen

B TEXTLICHE 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Die in Ziffern 1 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - § 1 Abs. 6 BauNVO).

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) - unter Beachtung maximal zulässiger Höhen der OK FFB EG. Bei der Ausführung mit Flachdach gilt die maximale Höhe der Attika über OK FFB EG.

Die OK FFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) maximal mit dem in der Nutzungsschablone angegeben Wert (X,XX m) über der Oberkante Gehweg bzw. Straße herausragen, gemessen in der Mitte des Baukörpers.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) **sowie Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Bauparzellen können ausnahmsweise kleinere Nebengebäude wie z.B. Geräteschuppen, Müllhäuschen oder Holzlegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie außerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot Kreisstraße WUG 18), vom Straßenraum abgewandt errichtet werden und es sich um Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m handelt und die weiteren Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einhalten. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt, insbesondere wird auf die Beschränkung der Grenzbebauung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO verwiesen.

Zwischen Garagen sowie teil- bzw. geschlossenen Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich (Stauraum) von mindestens 5 m freizuhalten; für die Errichtung von Stellplätzen und offenen Carports ist kein Stauraum erforderlich. Dies gilt nur, soweit Einschränkungen durch die im Planblatt festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot Kreisstraße), nicht vorliegen.

Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehaltenwerden.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Für bauliche Anlagen in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (und deren Zugänglichkeit) muss nachgewiesen werden, dass keine Sichtdreiecke beeinträchtigt sind. Der Baukörper soll weitest möglichen Abstand zum Fahrbahnrand einhalten.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

1.7 Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird entsprechend des Planteiles eine Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

Für bauliche Anlagen in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen müssen die Vorgaben gemäß Punkt 1.5 Absatz 2 erfüllt werden.

1.8 Regelung des Wasserabflusses - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles Flächen für die Abwasserbeseitigung „Regenrückhaltebecken“ innerhalb von öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

1.9 Regelung des Wasserablaufes - Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

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

Festsetzungen ohne Pflanzgebote

Das Regenrückhaltebecken soll naturnah ausgeprägt werden - nach Möglichkeit leicht geschwungen mit wechselnden Böschungsneigungen und Aufweitungen.

Die Pflegewege in den öffentlichen Grünflächen sollen möglichst als Grünwege angelegt werden.

Pflanzgebote und -bindungen

Je Baugrundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Pflanzungen zu ersetzen.

Die randliche Eingrünung der privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ sowie „Zwischen Weiboldshausener Straße und Teilgebiet Ost“ erfolgt durch die Pflanzung einer freiwachsenden, einreihigen Hecke. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Pflanzungen zu ersetzen.

Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölze zu ersetzen.

Bestehende Laubbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Bäume zu ersetzen.

In den öffentlichen Bereichen Straßenbereich, Spielplatz sowie Regenrückhaltebecken sind Einzelbäume entsprechend des Planteils zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Pflanzungen zu ersetzen. Von der genau dargestellten Lage der Baum- und Hecken- / Gebüschpflanzungen kann entwurfsabhängig (Erschließungs- und Landschaftsplanung) abgewichen werden.

Auf öffentlichen Grünflächen, die nicht als Wege oder Spielplatz genutzt werden, wird eine Ansaat mit blütenreichem Regiosaatgut empfohlen.

Generelle Festsetzungen zu Pflanzgeboten / Pflanzliste

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Die Bäume und Gehölze (Gebüsche, Hecken) sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. des jeweiligen Wohngebäudes zu pflanzen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Zudem dürfen in einem ggf. vorhandenen Schutzstreifen von Leitungen keine Gehölze gepflanzt werden.

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden.

Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine Dornensträucher und Sträucher mit giftigen Früchten gepflanzt werden.

Bei den Pflanzqualitäten werden folgende Vorgaben empfohlen:

- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
- Bäume / Hochstämme für Bäume in Hecken und Gehölzpflanzungen: mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 12 cm.
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken und Gehölze: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.

Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung werden die nachfolgenden Arten vorgeschlagen.

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:

I. Wuchsklasse (10-25 m)

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Morus spec. (Maulbeere)

II. Wuchsklasse (10-15 m)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Heimische Obstbaumsorten

Straßenbäume: kleinkronig (- 10 m)

- Amelanchier arborea „Robin Hill“ (Schnee-Felsenbirne)
- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus laevigata „Pauls Scarlet (Rotdorn)
- Pyrus communis “Beech Hill” (Wildbirne)
- Sorbus aucuparia “Fastigiata” (Eberesche)

Sträucher:

- Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Mespilus germanica (Mispel)
- Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

1.11 Artenschutz (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das artenschutzrechtliche Kurzgutachten (Vögel/Zauneidechse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 20.09.2021, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

Im Ostteil des Baugebietes müssen auf öffentlichen Grundstücken drei Vogelnistkästen mit einem Lochdurchmesser von 30 bis 32 mm zur Kompensation etwaig verlustiger Feldsperling-Reviere angebracht werden.

1.12 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

XXXX Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/5485306-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. XXX in der Fassung vom XX.XX.2021 liegen der Begründung des Bebauungsplanes bei und werden Bestandteil der Festsetzungen.

Weitere Festsetzungen Übertragung aus Gutachten XXX

1.13 Schallschutz Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den maximal zulässigen Schallpegel zur nähesten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen.
Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von <= 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schallleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

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

Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

2.1 Außengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Grelle Farbgebungen in der Außengestaltung der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

2.2 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Dachform und die Dachneigung sowie ggf. die Firstrichtung der Hauptgebäude werden in der Nutzungsschablone im Planblatt festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen sowie grauen Farbtönen, allgemein nicht zulässig sind glänzende oder glasierte Dacheindeckungen.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Sattel- und Walmdächern ist mit Ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) herzustellen. Bei flachgeneigten Dachformen und Flachdächern sind andere Dacheindeckungen wie Blecheindeckungen oder Gründächer zulässig.

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

Solaranlagen auf den Haupt- und Nebengebäuden müssen sich in Form und Anordnung an die jeweilige Dachform angleichen.

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

Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

Ggf. mit den Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude und Garagen sind in Baustil, Höhe und Dachneigung anzupassen.

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports sollen bei der Ausführung mit Flachdach möglichst extensiv begrünt (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation) werden.

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

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossen wirkende Zäune, Mauerscheiben sowie Maschendrahtzäune nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,30 m über Straßenniveau, soweit Einschränkungen durch das im Planblatt dargestellte Sichtdreieck nicht vorliegen.

Der Stauraum vor Garagen bzw. teil- oder geschlossenen Carports entlang von öffentlichen Straßen darf nicht eingefriedet werden.

In Material und Farbe auffällige, das Straßenbild störende Einfriedungen sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin sind keine Sockelmauern zulässig.

2.5 Abgrabungen, Stützmauern, Böschungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Abgrabungen und talseitige Auffüllungen sowie Stützmauern und Böschungen müssen mit der Stadt Weißenburg i. Bay. als Untere Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

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 Grünordnung.

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

3.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen 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 Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.

3.2 Entwässerung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen; das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert - durch ein Regenrückhaltebecken - in den Felchbach einzuleiten.
Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Gewässer ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 zu erstellen. Das aufnehmende Gewässer ist dabei als kleiner Flachlandbach (Gewässertyp G6) einzustufen.
Die Einleitungsstelle befindet sich auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Höttingen, genutzt werden soll dabei die zwischenzeitlich stillgelegte Kanalleitung zur Kläranlage Weiboldshausen, ergänzt durch eine neue Stichleitung zur Ableitung in den Felchbach.
Zunächst erfolgte für die geplante Ableitung in das Gemeindegebiet Höttingen eine Abstimmung hinsichtlich grundsätzlicher Gestattung. Der Gemeinderat Höttingen hat dieser Oberflächenwasser-konzeption im August 2021 zugestimmt; anschließend bedarf es Abstimmung hinsichtlich technischer und vertraglicher Details.

Das Abwassersystem von Hagenbuch ist bereits an die Zentralkläranlage Weißenburg i. Bay. angebunden. Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.

3.3 Regenwassernutzung

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 40 Liter Zisternenvolumen je Quadratmeter projizierte Dachfläche; mindestens je Grundstück jedoch 5 m³) 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/n 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/n darzustellen.

3.4 Geothermische Nutzungen

Auf Grund der geologischen Verhältnisse sind die Bohrtiefen für geothermische Nutzungen stark begrenzt. Wegen der zu erwartenden gespannten Grundwasserverhältnisse und dem vorhandenen Tiefengrundwasservorkommen im Untergrund sind die Möglichkeiten von solchen Bohrungen stets im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

3.5 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Dennoch sind bei Aushubmaßnahmen im Bereich der jetzt bebauten Flächen gewisse Bodenverunreinigungen zu erwarten. Abfallrechtliche Belange bei der Verwertung oder Entsorgung sind zu berücksichtigen.

3.6 Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

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.

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.

3.7 Sichtdreieck

Im künftigen Baugebiet dürfen im Bereich des Sichtdreieckes Vegetation und schichtbehindernde Anlagen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3.8 Landwirtschaftliche Emissionen

In der Nähe der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen „Hagenbuch 3“. Da bereits das Anwesen „Hagenbuch 1“ mit seiner Wohnnutzung zu berücksichtigen ist, rücken künftig keine Wohnhäuser näher an den Betrieb heran. Unabhängig davon kann sich das mögliche Konfliktpotential mit der Anzahl an Wohneinheiten erhöhen.

Die Bauwerber werden darauf ausdrücklich hingewiesen, dass dorftypische Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben und Tätigkeiten für das Wohnen in Ortsrandlage hin zum Außenbereich nicht auszuschließen und im dorfüblichen Maße zu dulden sind.

Auch bei Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen kommen. Eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis ist von den Grundstückseigentümern der künftigen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet 29/I „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“ hinzunehmen.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in der Sitzung vom **16.09.2021** gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 29/I** für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße Am Bösbach“ **im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB bzw. im Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)** beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

   Weißenburg i. Bay., den ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 29/I** in der Fassung vom **10.11.2021** hat in der Zeit vom **22.11.2021** bis **22.12.2021** stattgefunden.

   Weißenburg i. Bay., den ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 29/I** in der Fassung vom **10.11.2021** hat in der Zeit vom **22.11.2021** bis **22.12.2021** stattgefunden.

   Weißenburg i. Bay., den ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister

4. Zu dem Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 29/I** in der Fassung vom ____________ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ____________ beteiligt.

   Weißenburg i. Bay., den ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 29/I** in der Fassung vom ____________ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____________ bis ____________ öffentlich ausgelegt.

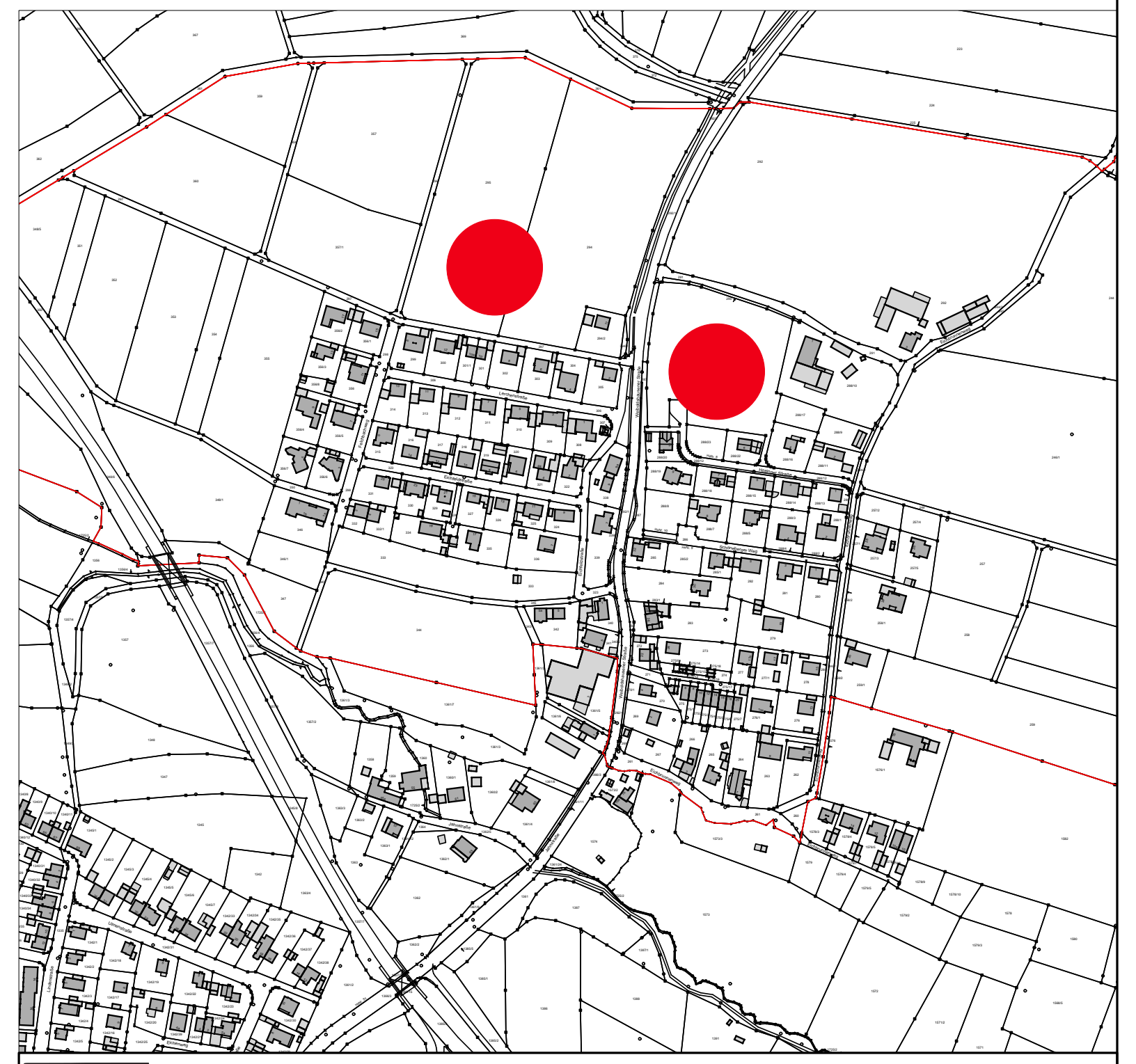
   Weißenburg i. Bay., den ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister

6. Die Stadt Weißenburg i. Bay. hat mit Beschluss des Senats für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt vom ____________ den **Bebauungsplans Nr. 29/I** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____________ als Satzung beschlossen.

   Weißenburg i. Bay., den ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem **Bebauungsplans Nr. 29/I** wurde am ____________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der **Bebauungsplans Nr. 29/I** 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.
   Der **Bebauungsplan Nr. 29/I** 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 ____________ (Siegel) ____________________________
   Oberbürgermeister



STADT WEISSENBURG / BAY.

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 29/I - Weißenburg i. Bay. "An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach" Flur-Nrn. 288, 290, 294/1 und 294/2 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 287, 288/12, 291, 292/1, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 357 und 357/1, alle Gemarkung Weiboldshausen	Ausfertigung: **A** Zeichnung: **1**
	Bebauungsplanvorentwurf vom 10.11.2021	Maßstab: 1:1000 Format: 1,320 / 0,680

Entworfen:		
Gezeichnet:	10.11.2021	D. Hemmeter
Geändert:		

STADTBAUAMT
WEISSENBURG / BAY., DEN 10.11.2021