Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Untergailnau Nord

Planteil, Masstab 1 : 1000

Gemeinde Wettringen
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Untergailnau Nord"

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA
MI

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1, Abs. 2 BauNVO festgesetzt als
- Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO

Im Bereich WA sind Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

II/D
II

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstgrenze:
- bei II/D: Erd- u. Dachgeschoß als Vollgeschoß
- bei II: Erd- u. Ober- bzw. Untergeschoß als Vollgeschoß, kein Vollgeschoß im Dachraum

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:
0,4 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
0,6 - im Mischgebiet (MI) Grundflächenzahl GRZ max. 0,6
0,8 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8
1,2 - im Mischgebiet (MI) Geschoßflächenzahl GFZ max. 1,2

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind Einzelhäuser und/oder Hausgruppen zulässig.

E Einzelhäuser

H Hausgruppen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Ga Garagen

St Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garageneinfahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster).

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10 m³ Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Gestaltung der Gebäude

Bei der Festsetzung II/D sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenflucht. Bei der Festsetzung II sind Kniestöcke nicht zulässig.

Die im Planteil dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind nicht zwingend.

SD/KW
30 - 42°
42 - 46°

Als Dachform sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt:
- bei II = 30 - 42 Grad
- bei II/D = 42 - 46 Grad

Für die Dachdeckung sind Ton- oder Betondachsteine in Schuppendeckung und in der Farbe natural zwingend vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 1/2 der Gesamtfrontlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang zur Gaube muß mind. 2.00 m betragen. First- oder Anlaufpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in Dachneigung, Form und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten zur Solarenergiegewinnung sind zulässig.

Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

5. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken oder Holzzäune aus senkrechten Latten mit einer Gesamthöhe von 1,00 - 1,20 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegleitgrün

Fußweg

Sichtdreieck mit Maßzahlen

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art (mit Ausnahme von Hochstämmen) und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht eingelagert und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

7. Versorgungsanlagen / Entsorgungsanlagen

Trafostation

Freileitung des FÜW mit Schutzzone

Vorhandener Abwassersammler mit Schutzzone und Leitungsrecht

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Telekom sowie Kabelnetzen des FÜW gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen zu treffen.

8. Wasserwirtschaft

Schmutzwasser ist über das Kanalnetz der Kläranlage Untergailnau zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Hofzufahrten und Stellplätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster).

9. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

10. Grünfläche, Grünordnung

10.1 Allgemeine Festsetzungen

Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.2 Öffentliche Grünflächen

Entsprechen den Darstellung im Planteil ist die Bepflanzung öffentlicher Grün- und Freiflächen folgendermaßen zu unterteilen:

- Anpflanzung von Bäumen, Wuchsklasse 1 (mit Angabe der Baumart)
- Anpflanzung von Bäumen, Wuchsklasse 2 (mit Angabe der Baumart)
- Anpflanzung von Sträuchern

1. Wuchsklasse

F	Acer campestre	Feldahorn
A	Acer platanoides	Spitzahorn
SK	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
B	Betula pendula	Sandbirke
H	Carpinus betulus	Hainbuche
W	Tilia cordata	Winterlinde
S	Quercus robur	Stieleiche

2. Wuchsklasse

K	Cornus mas, Hochst. "Cermesina Plena"	Kornelkirsche
R	Crataegus laevigata	Rotdorn

Bepflanzung der übrigen öffentlichen Bereichen:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Baumgröße:
Stammumfang in 1 m Höhe: mind. 18 - 20 cm

Straucharten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canversis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

10.3 Private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Baugrundstück sind mind. 2 großkronige heimische Laubbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Baumstandort

Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämme	

11. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes

Maßzahlen in Meter

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Anzahl der zul. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzgesetzes (aufgrund des Verkehrslärms der B 25).
- Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden (z. B. Orientierung der Wohnräume auf die schallabgewandte Seite, schallhämmende Fenster und Türen

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

128 Flurstücknummer

Gebäude bestehend

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

Höhenschichtlinien

Bauverbotszone (20,00 m) entlang der B 25

Baubeschränkungszone (40,00 m) entlang der B 25

Wettringen, den 28.11.1994

(Kandert, 1. Bgm.)

Die Gemeinde Wettringen erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 282) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-I-ä, folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Untergailnau Nord"

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Architekturbüro Döllinger, Frankenheimer Straße 47, 91583 Schillingsfürst, ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.1994 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Gailnau:

1/1, 71, 72, 72/1, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 92/1, 93, 93/1, 93/2, 93/3, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6, 100/7, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 128/1, 128/2, 128/3, 276.

Sowie Teilflächen der Flurstücke Nr.

1, 24, 25, 70, 97, 114, 116/1, 119, 119/1, 120, 126, 127, 128, 275, 278, 279, 280 und 280/1

§ 2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Wettringen, den 28.11.1994

(Kandert, 1. Bgm.)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß vom 16.07.1993 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.08.1994

Die Gemeinde Wettringen hat die öffentliche Darlegung des Vorentwurfes vom 16.01. - 31.03.1994 durchgeführt.
Form: Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt
vom: 28.09.1994
bis: 31.10.1994

Wettringen, den 28.11.1994

(2. Bürgermeister)

Die Gemeinde Wettringen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.1994 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wettringen, den 28.11.1994

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Wettringen hat mit Schreiben vom 13.12.94 die Bebauungsplanaufstellung beim Landratsamt Ansbach angezeigt. Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom 17.04.95 Nr. ... erklärt, daß gemäß § 11, Abs. 3 BauGB keine Rechtsverletzungen geltend gemacht werden.

Ansbach, den 27.02.1995

(Unterschrift)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12, Abs. 4 BauGB am 24.03.95 durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit nach § 12, Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Wettringen, den 24.03.1995

(1. Bürgermeister)

Änderungssatzung

zum

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Untergailnau Nord"

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Untergailnau Nord" wird in 3 Punkten wie folgt geändert.

1. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der geplanten Grundstücks- und Baugrenzen im Bereich der Teilflächen Fl. Nr. 275 und 278.

2. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der geplanten Grundstücks- und Baugrenzen im Bereich der Teilfläche Fl. Nr. 280.

3. Änderung der Baugrenze im Bereich der Fl. Nr. 123

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.1994 bleiben unverändert.

Wettringen, den 10.07.1996

Verfahrensübersicht

zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Untergailnau Nord"

Der Gemeinderat Wettringen hat in seiner Sitzung am 23.06.1996 die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Untergailnau Nord" in 3 Punkten gemäß § 13, Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der vom Planungsbüro Döllinger ausgearbeitete Änderungsentwurf wurde vom Gemeinderat Wettringen am 14.06.1996 gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.06.1996 wurde mit Begründung in der Zeit vom 24.06.... 1996 bis 08.07.... 1996 öffentlich ausgelegt. Ebenso wurde dem Landratsamt Ansbach als betroffenen Träger öffentlicher Belange die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung zur Stellungnahme vorgelegt.

Wettringen, den 10.07.... 1996

Der Gemeinderat Wettringen hat mit Beschluß vom 10.07.... 1996 die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Untergailnau Nord" gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.06.1996 als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluß wurde am 11.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Wettringen, den 10.07.... 1996

(Kandert, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE WETTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"UNTERGAILNAU NORD"

Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Stand 14.06.1996

PLANTEIL, MASSTAB 1 : 1000

FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNGSSATZUNG

PLANUNG:
DÖLLINGER – ARCHITEKTEN –
FRANKENHEIMER STRASSE 47
91583 SCHILLINGSFÜRST

SCHILLINGSFÜRST 14.06.1996
ARCHITEKT

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE WETTRINGEN
VERTR. D. 1. BGM KANDERT
91931 WETTRINGEN

WETTRINGEN, 10.07.1996
KANDERT, 1. BGM.

Anzeige-exemplar