

Teil A - Planzeichnung M 1:1.000

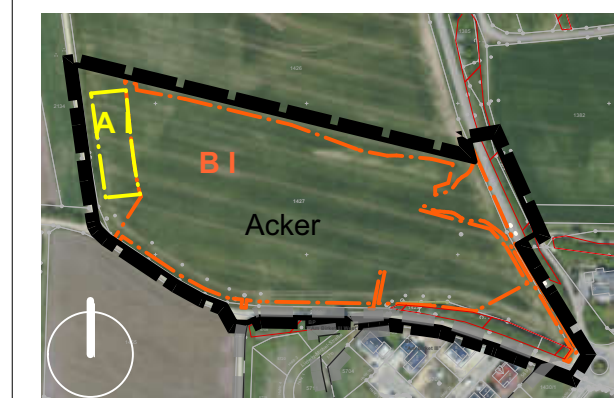


Städtebauliche Kennzahlen:

Table with 2 columns: Category and Value. Includes Räumlicher Geltungsbereich (37.550 m²), Baufläche (21.960 m²), Verkehrsfläche (7.840 m²), etc.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Bestand und Bewertung, M 1:5.000



Legend for land use types: Räumlicher Geltungsbereich (3,76 ha), Eingriffsfläche A (0,16 ha), etc.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

- Typ A: Erschließungsflächen, festgesetzte GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)
Typ B: festgesetzte GRZ ≤ 0,35 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

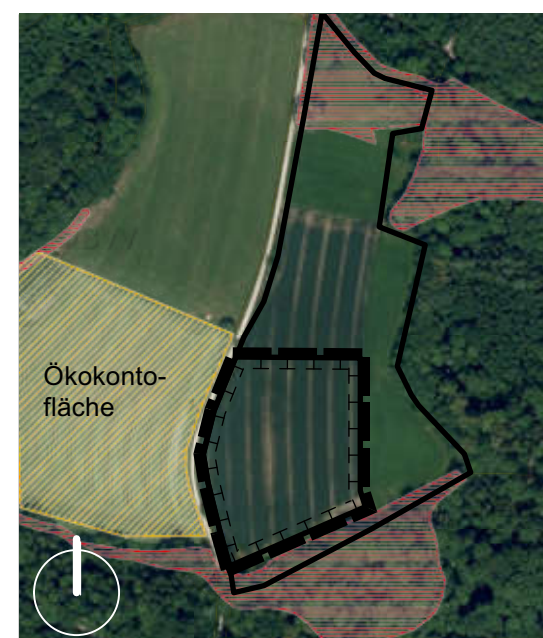
Table with 3 columns: Land Use Type, Factor, and Requirement. Shows requirements for Acker (1,15 ha), Grünflächen (1,15 ha), etc.

*Faktor reduziert aufgrund festgesetztem Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:
-0,05 Schutzgut Boden / Wasser:
Einnleitung des nicht kontaminierten Niederschlagswassers in Kombi-Zisterne auf jeweiligem Grundstück

Table with 2 columns: Description and Value. Shows Ausgleichsflächenbedarf (-1,15 ha) and Rechnerische Differenz (+0,00 ha).

Das Ausgleichsflächenangebot entspricht dem Ausgleichsflächenbedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 2392 (Teilfläche), Gmkg. Wemding, M 1:5.000



Geplante Maßnahme: artenreiche extensive Blühwiese

Herstellungsmaßnahmen

- Düngung und Herbizideinsatz sind einzustellen
- Fläche umpflügen
- Ansaat mit autochthonem Saatgut (50% Blumen / 50% Gräser)
Pflegemaßnahmen: 2-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.06.) inkl. Abtransport des Mahdguts

Bilanzierung

Table with 2 columns: Description and Value. Shows Ausgleichsflächenbedarf (-1,15 ha) and Rechnerische Differenz (+0,00 ha).

Das Ausgleichsflächenangebot entspricht dem Ausgleichsflächenbedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Table defining symbols for building type, usage, GRZ, floor area, roof, and height. Includes symbols for Art der baulichen Nutzung, GRZ, Vollgeschosse, Dachform, and Wandhöhe.

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (BauNVO). Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,35 bzw. 0,50: Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO).
2.2 GFZ 0,7 bzw. 1,2: Maximale Geschosflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO).
2.3 Vollgeschosse: 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen: Höhenlage der Wohngebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO).
2.5 Wandhöhe: Wandhöhe der Wohngebäude. Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante

x Bezugspunkt Bzgl. der Eckgrundstücke sind die Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt. OK FFB EG maximal +0,50 m über OK Straße

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Ausrichtung: Wohngebäude mit SD sind längsrechteckig in Hauptfrichtung auszuführen.
2.2 Fassadengestaltung Oberflächen: Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur.
2.3 Grenzgaragen: Die zulässige Länge einer Grenzgarage darf entlang der Grenze maximal 7,50 m betragen.
2.4 Solaranlagen: Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1 Offene Bauweise
3.2 Es sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen.
3.3 Baugrenze: Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg bzw. Rad- und Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1 Fläche für Versorgung hier: Trafostation
5.2 Fläche für Wasserwirtschaft
5.3 Öffentliche Grünflächen

6. Grünflächen / Pflanzungen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
6.2 Private Grünfläche Zufahrten zu Gärten sind zulässig

6.3 Erhalt bestehender Gehölze, Standorte nicht eingemessen

- 6.4 Neupflanzung von Gehölzen
- Solitärbaum: Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20
- Baum / Strauchhecken: Acer campestre - Feld-Ahorn, vHfL, 125-150

7. Fläche für Wasserwirtschaft

- 7.1 Fläche für Wasserwirtschaft besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken mit großem Abfluss

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
8.3 Dingliche Sicherung bzgl. Leitung

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer / Dachgestaltung

- 1.1 Dachform: bei II = I+D: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Puttdach (PD), versetztes Puttdach (vPD), Flachdach (FD)
1.2 Dachneigung: bei SD II=I+D: 40° - 48°
1.3 Dacheindeckung: Zutlassig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen.

1.4 Maximaler Dachüberstand

- 1.4 Maximaler Dachüberstand: bei SD: Traufe 0,50 m bis AK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,30 m bis WD, PD, vPD: 0,30 m
1.5 Dachaufbau: Dachaufbauten sind nur bei II=I+D und in Form von Schlepptuben und Giebelbauten zulässig.

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Ausrichtung: Wohngebäude mit SD sind längsrechteckig in Hauptfrichtung auszuführen.
2.2 Fassadengestaltung Oberflächen: Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur.
2.3 Grenzgaragen: Die zulässige Länge einer Grenzgarage darf entlang der Grenze maximal 7,50 m betragen.
2.4 Solaranlagen: Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

- 3.1 Auffüllungen/ Abgrabungen: Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen bis 1,00 m und Abgrabungen bis 1,80 m über das natürliche Gelände zulässig.
3.2 Einfriedungen: Offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,50 m und mit einem Bodenabstand von 15 cm zulässig.
3.3 Sickerfähigkeit von Belägen: Für Stellplätze auf privatem wie auf öffentlichem Grund sind Beläge mit sickerfähiger Oberfläche auszubilden.

4. Entwässerung

- 4.1 Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist in allen Grundstücken über private Kombi-Zisternen zu fassen und mengendosiert, Drosselabfluss mit max. 0,75 l/s, über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
Hinweise: Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr zu rechnen.

Schallimmissionen

- 1. Immissionen: Für Häuser mit Fassadenseiten, die dem Polsinger Weg bzw. der geplanten Erschließungsstraße zugewandt sind, soll die Grundrissgestaltung so vorgenommen werden, dass schutzbedürftige Räume über Fenster an den straßenabgewandten Fassadenseiten gelüftet werden können.
Stationär betriebene haustechnische Anlagen: Die Aufstellung von Lüftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

2. Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschlüssiger Mutterboden od. geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können.

3. Auffüllungen, Altablagerungen

Sollten bei den Auswertungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspllichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Bodenkennlinie

Wer Bodenkennlinie auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klostertberg 9, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 92 71) 81 17-0.

5. Allgemeine Anforderung an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbilds sind die baulichen Anlagen harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

6. Versorgungsleitungen

Die Erschließung sämtlicher Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Befreiungsmöglichkeiten ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

7. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

8. Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Auffahlschindeln freizuhalten, Überbauen od. Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Drainwasser (Drainanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage u. Dimension zu kennzeichnen.

9. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

10. Wasserwirtschaft

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der bestehenden Hanglage durch Bauwerke örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter abgeschnitten werden können.

11. Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren mit Bayer. Rieswasserversorgung, örtlicher Feuerwehr und Kreisbrandrat abgestimmt und eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Vermeidung von Baulücken

Zur Vermeidung von neuen Baulücken kann die Stadt Wemding eine private rechtliche Baulückenregelung beim Grundstücksverkauf erlassen.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1442 Bestehende Flurstücksgrenzen und Flur-Nummern
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Erdgasversorgungsleitung, Bestand (nicht eingemessen)
Wassersleitung, Bestand (nicht eingemessen)
Steuerkabel, Bestand (nicht eingemessen)
Bestandsgebäude
Höhenlinien
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne "Am Birket III" und "Am Birket IV"

Satzung

Die Stadt Wemding erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der aktuell gültigen Fassung, der BauNVO - in der aktuell gültigen Fassung, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der aktuell gültigen Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung den Bebauungsplan "Am Birket IV" als Satzung.

- §1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "Am Birket IV" in der Fassung vom ... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht.
§3 Der Bebauungsplan "Am Birket IV" wird mit der Bekanntmachung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in seiner Sitzung vom ..., die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Birket IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Birket IV" in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Am Birket IV" in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Birket IV" in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Birket IV" in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ... bis ... erneut beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Birket IV" in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Birket IV" in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ... bis ... erneut beteiligt.
8. Die Stadt Wemding hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..., den Bebauungsplan "Am Birket IV" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Wemding, den, Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Wemding, den, Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Am Birket IV" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan "Am Birket IV" tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Wemding, den, Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Stadt Wemding Bebauungsplan "Am Birket IV"

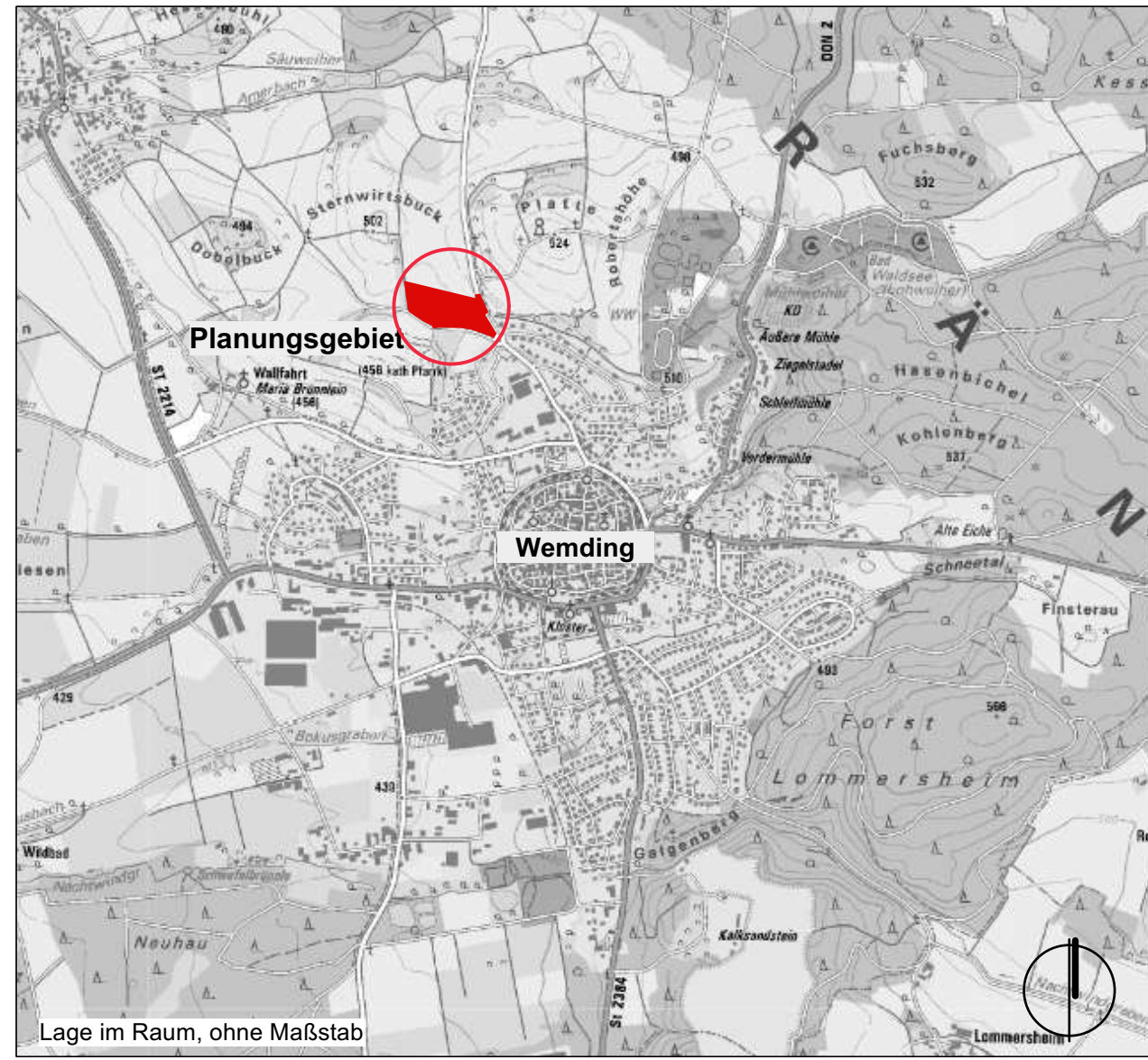


Table with 4 columns: NR., Änderungen / Ergänzungen, Datum, Name (gepr.). Shows the revision history of the plan.

Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing. becker + haindl architekten, stadtplanner, landschaftsarchitekten G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de