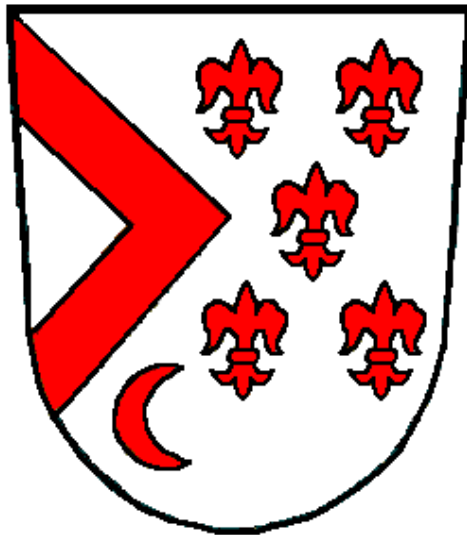


**Stadt Wemding  
Landkreis Donau-Ries**



**10. Änderung des Bebauungsplans  
"In der Scheibe" nach §13 a BauGB**

Begründung

Entwurf 06.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>03</b>
1.1	Ausgangslage und Ziel	03
1.2	Lage des Planungsgebietes	03
1.3	rechtskräftiger Bebauungsplan	04
1.4	räumlicher Geltungsbereich	04
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>05</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>05</b>
3.1	Maß der Baulichen Nutzung	05
3.2	Bauweise	05
3.3	Sonstige Planzeichen	06
<b>4.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>07</b>
4.1	Gestaltung der Dächer der Wohngebäude mit Garagen	07
4.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude	07
<b>5.</b>	<b>Hinweise &amp; nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>08</b>

## **Teil 1 Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Ausgangslage und Ziel**

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „In der Scheibe“ aus dem Jahre 1977 gefasst. Die Änderung wird erforderlich, um der konkreten Nachfrage nach geeignetem Wohnraum zur Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.670 m<sup>2</sup>. Die 10. Änderung lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Somit sind Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannter Schutzgüter nicht gegeben. Es sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit der Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

#### **1.2 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt in Wemding und wird über die Bahnhofstraße erschlossen.

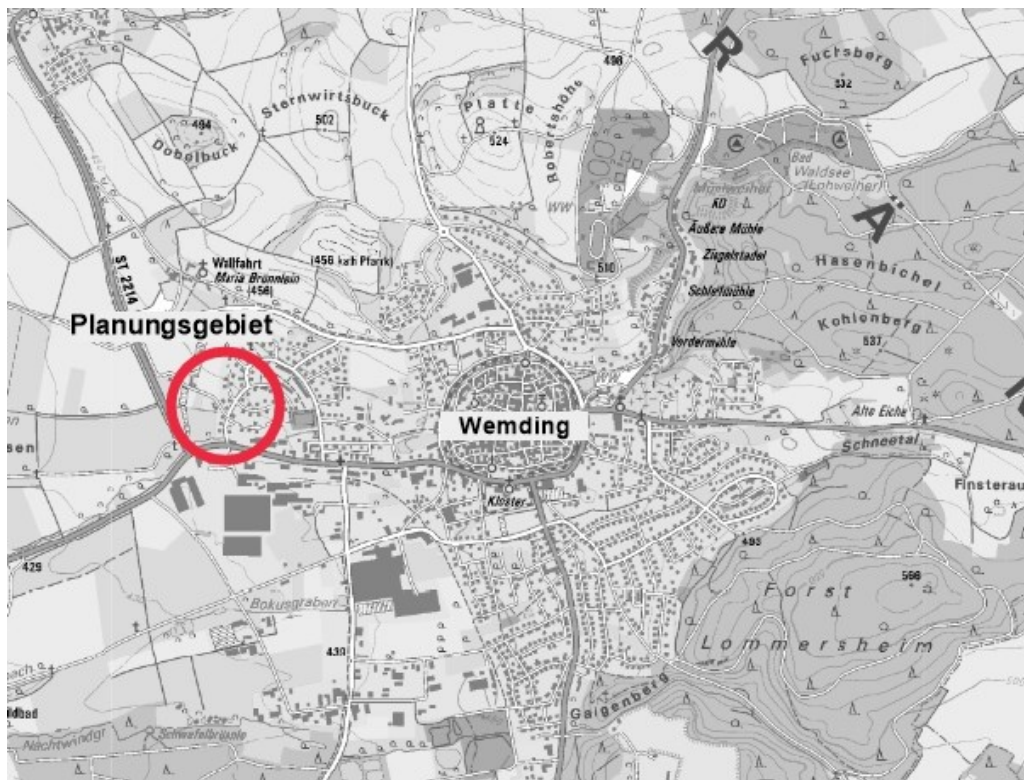


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2022)

### 1.3 rechtskräftiger Bebauungsplan



Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan "In der Scheibe" von 1977 mit markiertem Ausschnitt der 10. Änderung, ohne Maßstab

### 1.4 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" der Stadt Wemding ist in der Planzeichnung (M 1: 1.000, Stand 06.02.2024) dargestellt.

Er umfasst die Flurstücke 1750/13, 1750/14, 1750/15, 1750/16, 1750/17 und 1750/26 der Gemarkung Wemding.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung dargestellt und wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine weitere Parzelle des Baugebietes mit Flur-Nr. 1750/10
- Im Osten durch die Römerstraße mit Flur-Nr. 1750/18
- Im Süden durch eine Parzelle des Baugebietes mit Flur-Nr. 1750/24 und die anschließende Straße In der Scheibe mit Flur-Nr. 1751/1
- Im Westen durch eine Eingrünung auf Flur-Nr. 1760

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Vorbemerkung

Die folgenden Änderungen gelten nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe". Außerhalb des Änderungsbereiches (räumlicher Geltungsbereich der 10. Änderung) bleiben alle bisherigen Festsetzungen bestehen.

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) darf maximal + 0,30 m über der OK Straße liegen.

Wandhöhe:

- bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 6,50 m über OK FFB
- bei II = I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 5,00 m über OK FFB

Firsthöhe:

Die maximale Firsthöhe für Hauptgebäude wird auf 9,00 m über OK FFB begrenzt.

Garagen und Nebengebäude:

- im Sinne von (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) höchstens 3,00 m im Mittel

### Bezugspunkte Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte festgelegt. Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) des Erdgeschosses bei Hauptgebäuden und Garagen darf maximal 0,30 m über der OK Straße liegen.

Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt der obere Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und der OK First.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen, so dass sich die Neubauten und/ oder Anbauten harmonisch in das Baugebiet einfügen. Gleichzeitig sollen größere Bauvolumen zugelassen werden um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

### 3.2 Bauweise

#### Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen zugelassen. Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude sind an den Grundstücksgrenzen zugelassen, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Garagen dürfen bei Einhaltung der Abstandsflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Bauweise entspricht dem Siedlungscharakter.

### **3.3 Sonstige Planzeichen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung eingezeichnet und einzuhalten.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen**

#### **Dachform**

bei II = I+D: Satteldach (SD)

bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)

Bei Garagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Wohngebäude orientieren.

#### **Dachneigung**

bei SD II=I+D: 38° - 48°

bei II SD, WD: 15° - 25°

bei PD: 6° - 15°

bei FD: 0° - 5°

#### **Dacheindeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur bei II=I+D mit SD und in Form von Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 2/3 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

#### **Zwerchhäuser und Vorbauten**

Zwerchhäuser und Vorbauten in Form von Erkern sind zulässig und dürfen max. 2,0 m vor die Außenwand vortreten. Als Dachform ist für Zwerchhäuser und Erker auch FD mit 0° - 5° zulässig.

Die Vorschriften bzgl. der Dachgestaltung nehmen Rücksicht auf moderne Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen. Zudem orientieren sich die Vorschriften der Dachgestaltung am derzeit bestehenden Bebauungsplan für ein harmonisches Einfügen in das bestehende Siedlungsgebiet.

### **4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

#### **Fassadengestaltung Oberflächen**

Die Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

#### **PV- bzw. Solaranlagen**

Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

## 5. Hinweise & nachrichtliche Übernahmen

### **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) können nicht ausgeschlossen werden. Vorsorgliche Bodenuntersuchungen werden empfohlen. Das LRA ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Bodendenkmäler**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

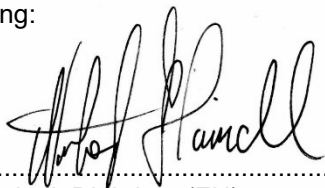
Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### **Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung dargestellt werden die bestehenden Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern sowie Bestandsgebäuden. Alle Maßangaben werden in Metern angegeben.

Aufgestellt: 06.02.2024

Bearbeitung:



.....  
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Stadt Wemding:

.....  
Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

becker + haindl  
architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Str. 5  
86650 Wemding