

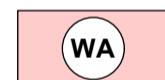
Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp	Bauweise
Art der baulichen Nutzung	
GRZ = Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
oder	
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe und max. Firsthöhe	Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)
- 2.2 GFZ 0,7 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 17, 19 BauNVO)
- 2.3 Vollgeschosse
II = I+D 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:
- 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum
II 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen Als Höhenreferenz wird die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte festgelegt.
OK FFB maximal + 0,30 m über OK Straße
- 2.5 Wandhöhe Wandhöhe der Hauptgebäude
Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.
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
Wandhöhe der Garagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO)
Maximale Wandhöhe der Garage 3,00 m über OK RFB Garage
- 2.6 Firsthöhe Firsthöhe der Hauptgebäude
Die Firsthöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und der OK First. Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude wird auf 9,00 m über OK FFB begrenzt.

3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

- 3.3 Baugrenze
Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. Garagen können bei Einhaltung der Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2 Firstrichtung nach Planeinschrieb

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

- 1.1 **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.
- 1.2 **Dachneigung**
bei I+D mit SD: 38° - 48° bei PD: 6° - 15°
bei II mit SD, WD: 15° - 25° bei FD: 0° - 5°
- 1.4 **Dacheindeckung**
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen.
- 1.5 **Maximaler Dachüberstand**
Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,4 m
- 1.6 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur bei II = I+D mit SD und in Form von Schleppgauben, 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 Gesamtraulänge nicht überschreiten.
- 1.6 **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.

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- 2.1 **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.
- 2.2 **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.

Hinweise & nachrichtliche Übernahmen

1. **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.
2. **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.
3. **Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten.
Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
4. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden und Parzellennummern
5. Alle Maßangaben in Metern

Satzung

Die Änderungen gelten innerhalb des räuml. Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes "In der Scheibe". Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
- §3 Die 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13a in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" 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 beteiligt.
- Die Stadt Wemding hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" 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.

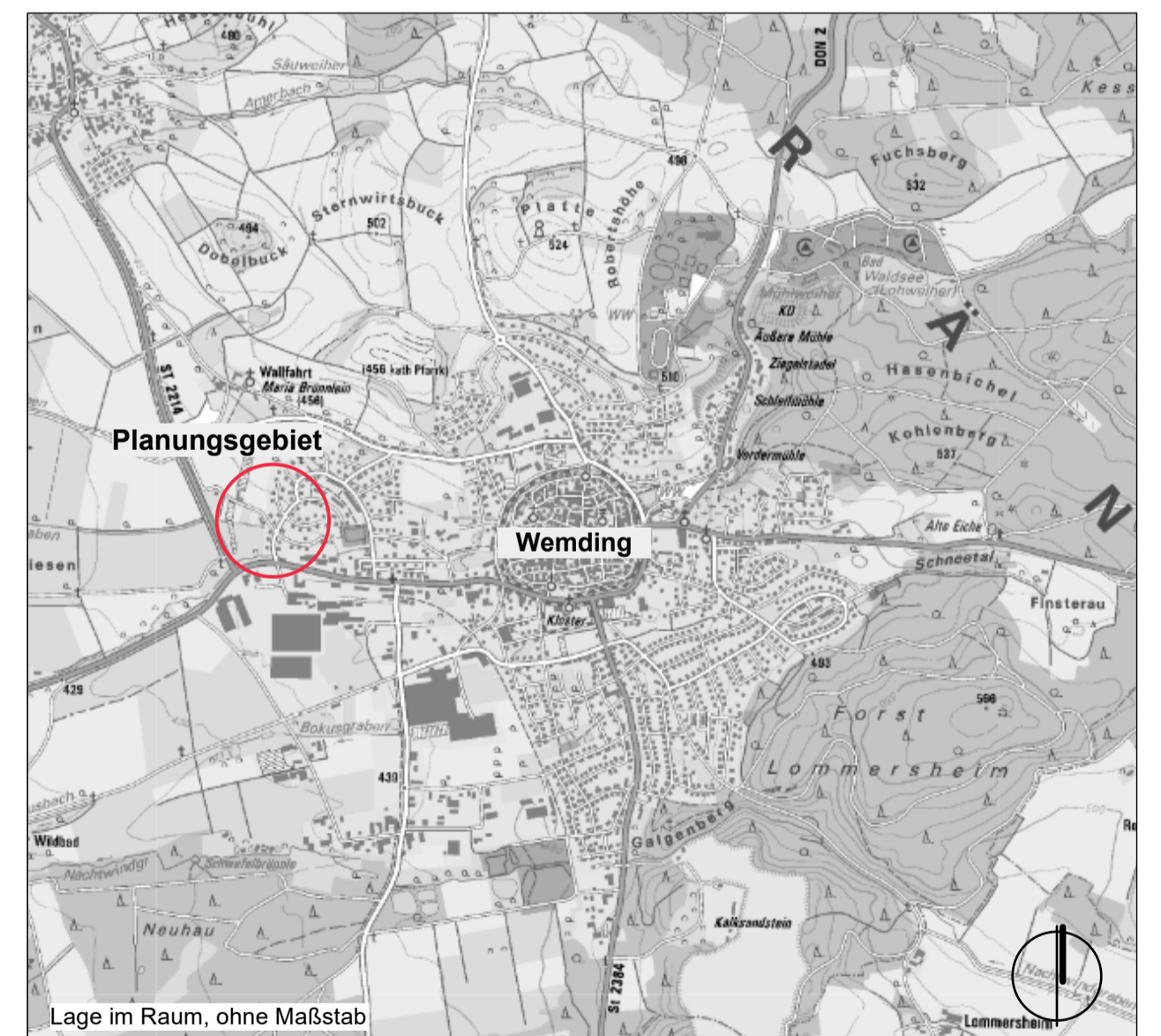
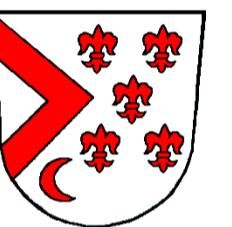
Wemding, den Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe" 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

10. Änderung des Bebauungsplans "In der Scheibe"



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name gepr.:
	Stadt Wemding vertr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler, Marktplatz 3, 86650 Wemding		Projekt- NR.: 23_118
gez.: ds	10. Änderung des Bebauungsplan "In der Scheibe"		
	Entwurf 06.02.2024		
	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.		