

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

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

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 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 Zahl der 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 grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte festgelegt.
- x Ref. Referenzpunkt
- 2.5 Wandhöhe Wandhöhe der Hauptgebäude
Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem jeweiligen Referenzpunkt OK Straße.
bei II = I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **5,00 m über OK Straße (Ref.punkt)**
bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **6,80 m über OK Straße (Ref.punkt)**
- 2.6 Firsthöhe Firsthöhe der Hauptgebäude
Die Firsthöhe wird gemessen als Abstand zwischen der OK First und dem jeweiligen Referenzpunkt OK Straße.
Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude II=I+D und II wird auf **9,30 m über OK Straße (Ref.punkt)** begrenzt.

Bzgl. Umbau, Erweiterung und Aufstockung gilt folgendes:

- 2.7 Höhe baulicher Anlagen Als Höhenreferenz wird für Hauptgebäude grundsätzlich OK FFB Bestandsgebäude (OK FFB Bestand) festgelegt.
- 2.8 Wandhöhe **bei II = I+D:** max. Wandhöhe für Hauptgebäude **4,70 m über OK FFB EG Bestand**
bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **6,50 m über OK FFB EG Bestand**
- 2.9 Firsthöhe Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude II=I+D und II wird auf **8,50 m über OK FFB EG Bestand** begrenzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2 E 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.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Fläche für Nebenanlagen und Garagen; diese sind zusätzlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Grenzgaragen sind zulässig.
- 6.2 Firstrichtung nach Planeintrag wahlweise
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

B 2 | Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

- 1.1 **Dachform**
bei II = I+D: Satteldach (SD)
bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Bei Garagen und Nebengebäuden bis 75 m² sind alle Dachformen und -neigungen zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Wohngebäude orientieren.
- 1.2 **Dachneigung**
bei I+D mit SD: 38° - 50°
bei II mit SD, WD: 15° - 30°
- 1.3 **Dacheindeckung**
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen.
- 1.4 **Maximaler Dachüberstand**
Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,4 m
- 1.5 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur bei II = I+D mit SD und in Form von Schlepptgauben, 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 Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
- 1.6 **Zwerchhäuser und Vorbauten, Erker**
Zwerchhäuser und Vorbauten, Erker sind zulässig und dürfen max. 3,50 m vor die Außenwand vortreten. Es sind sämtliche Dachformen 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 und nachrichtliche Übernahmen

- 1. **Stationär betriebene haustechnische Anlagen**
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulisen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tönhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
- 2. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) können nicht ausgeschlossen werden. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.
- 3. **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.
- 4. **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 (TRENKW) zu beachten. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
- 5. **Einfriedungen**
Die Grundstücke können durch offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatzen) bis zu einer Höhe von max. 1,60 m und mit einem Bodenabstand von 15 cm abgegrenzt werden. Zum Straßenraum hin ist eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig; des Weiteren können geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.
- 6. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden
- 7. Alle Maßangaben in Metern
- 8. Vorgeschlagene Gebäudestellung

Satzung

Die Änderungen gelten innerhalb des räuml. Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Krautgärten".

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" 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 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" 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

- 1. Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in seiner Sitzung vom 26.11.2024 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" in der Fassung vom 26.11.2024 wurde 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 einschließlich beteiligt.
- 4. Die Stadt Wemding hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wemding, den Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

- 5. 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.

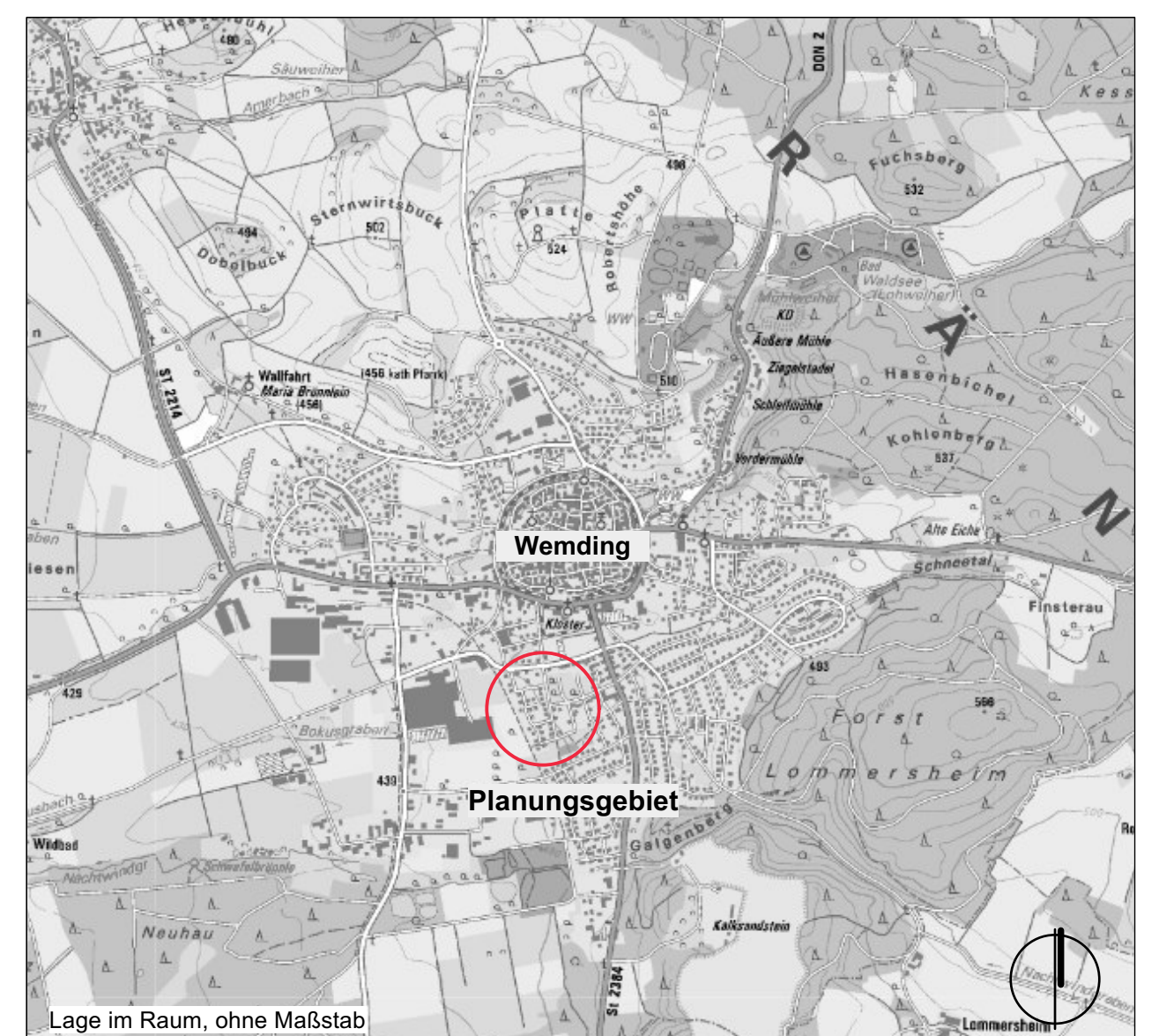
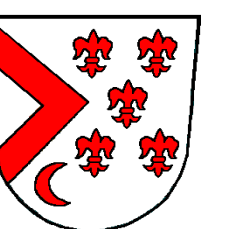
Wemding, den Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

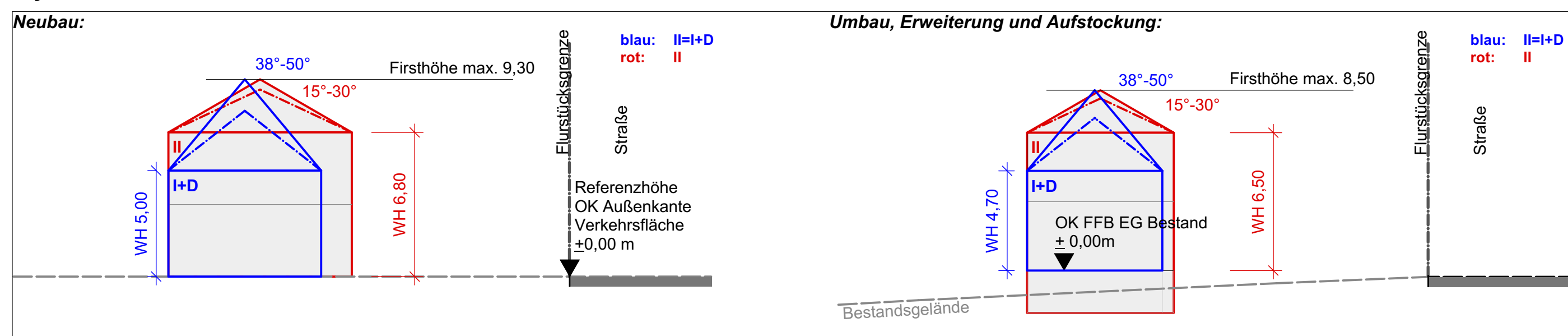
Wemding, den Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Stadt Wemding

11. Änderung des Bebauungsplans "Krautgärten" gemäß § 13a BauGB

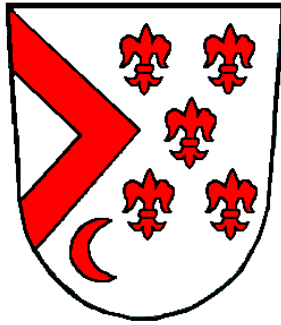


Systemschnitt M 1:200



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
	Stadt Wemding vertr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler, Marktplatz 3, 86650 Wemding			Projekt- NR.: 24_129
	11. Änderung des Bebauungsplan "Krautgärten"			
gez.: mk	Entwurf 26.11.2024			
Bearbeitung:			
	Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			

Stadt Wemding
Landkreis Donau-Ries



11. Änderung des Bebauungsplans
"Krautgärten"

BEGRÜNDUNG

Entwurf 26.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	02
1.1	Ausgangslage und Ziel	02
1.2	Lage des Planungsgebietes	02
1.3	rechtskräftiger Bebauungsplan	03
1.4	räumlicher Geltungsbereich	03
2.	Rechtsgrundlagen	03
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	04
3.1	Art der baulichen Nutzung	04
3.2	Maß der baulichen Nutzung	04
3.3	Bauweise, Baugrenzen	05
3.4	Sonstige Planzeichen	05
4.	Örtliche Bauvorschriften	05
4.1	Gestaltung der Dächer der Wohngebäude mit Garagen	05
4.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude	06
5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	06

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Ziel

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Krautgärten" aus dem Jahre 1977 gefasst. Die Änderung wird erforderlich, um der konkreten Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum zur Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden, da die Grundzüge der Gesamtplanung des Baugebiets nicht wesentlich verändert werden.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.125 m². Des Weiteren lässt die 11. Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit der Erstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro Becker + Haindl, Architekten. Stadtplaner. Landschaftsarchitekten, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des historischen Stadtkerns der Stadt Wemding. Das Gebiet liegt auf einem von Nord nach Süd abfallenden Gelände.

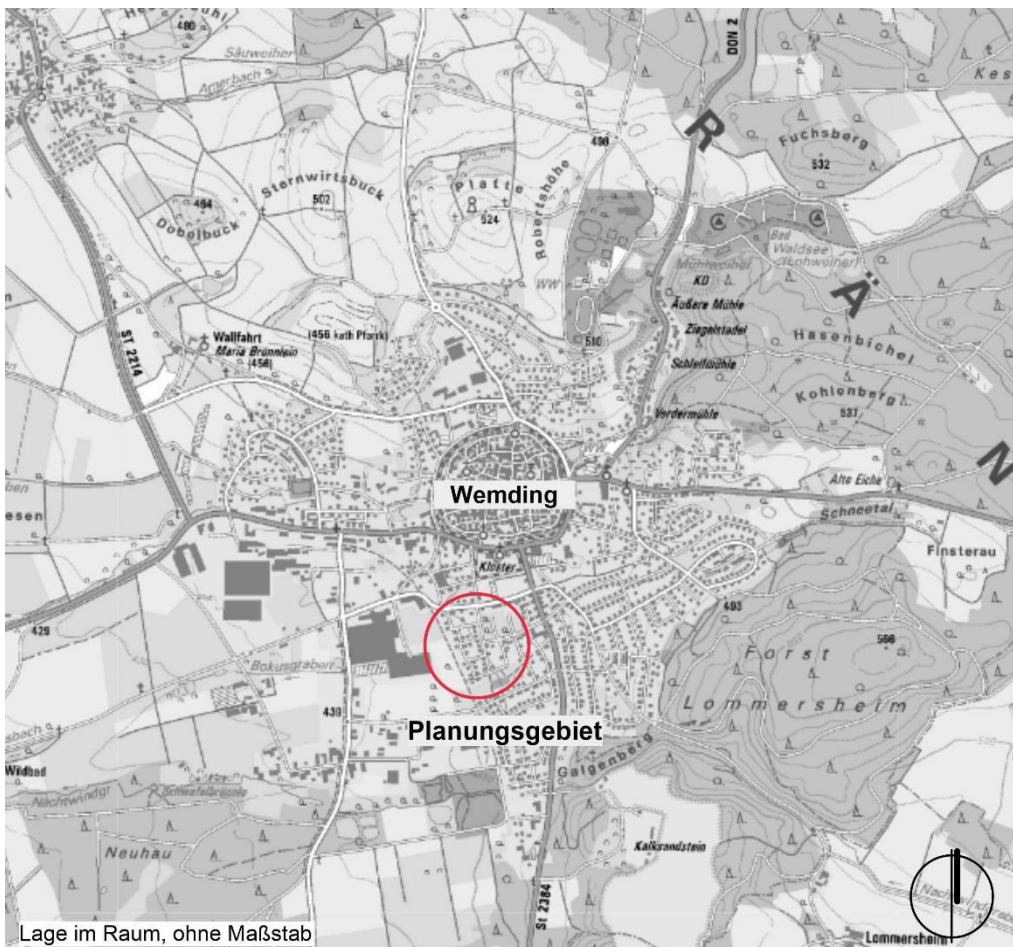


Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: BayernAtlas, 2024)

1.3 rechtskräftiger Bebauungsplan

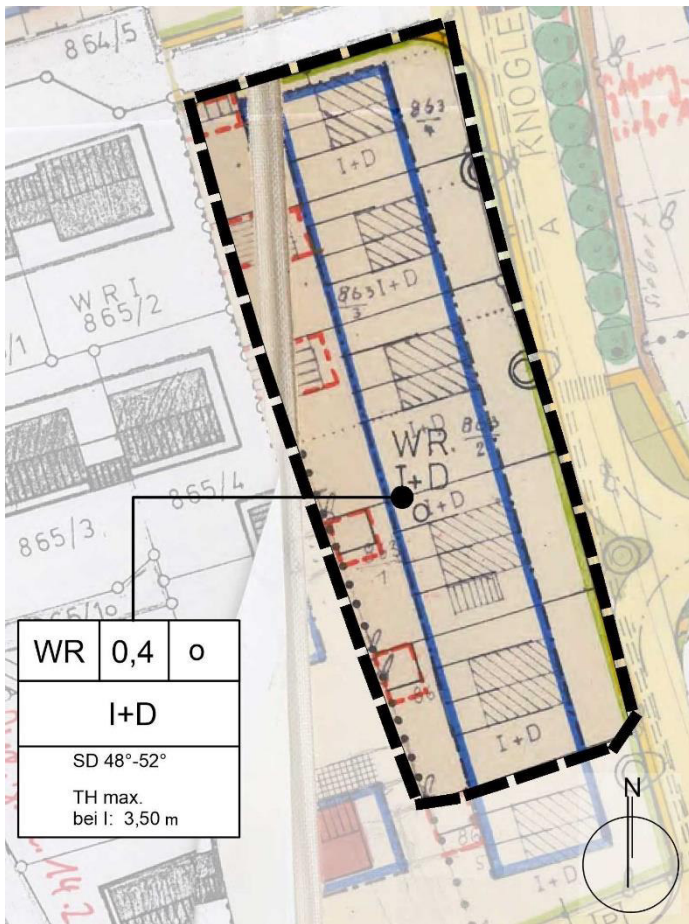


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan „Krautgärten“ von 1977 mit markiertem Ausschnitt der 11. Änderung, ohne Maßstab

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Krautgärten“ der Stadt Wemding ist in der Planzeichnung (M 1:1.000, Stand 26.11.2024) dargestellt.

Er umfasst die Flurstücke 863/4, 863/3, 863/2, 863/1 und 863 der Gemarkung Wemding.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Rosenweg mit Flur-Nr. 864/5
- im Osten durch den Knoglerweg mit Flur-Nr. 862/2
- im Süden durch eine Parzelle des Baugebiets mit Flur-Nr. 863/5
- im Westen durch weitere Parzellen des Baugebiets mit den Flur-Nrn. 865/2, 865/4, 865/6 und 865/8 jeweils der Gemarkung Wemding.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der akt. gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der akt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der akt. gültigen Fassung

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorbemerkung

Die folgenden Änderungen gelten nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplans „Krautgärten“. Außerhalb des Änderungsbereichs bleiben alle bisherigen Festsetzungen bestehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, um dem Gebiet als ruhiges Wohngebiet Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt

II = I+D 1 oberirdisches Geschoß bis zur Traufe
 1 oberirdisches Geschoß im Dachraum

II 2 oberirdische Geschosse

Höhe baulicher Anlagen

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte festgelegt.

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem jeweiligen Referenzpunkt OK Straße.

bei II=I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 5,00 m über OK Straße (Referenzpunkt)

bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 6,80 m über OK Straße (Referenzpunkt)

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemessen als Abstand zwischen der OK First und dem jeweiligen Referenzpunkt OK Straße.

Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude II=I+D und II wird auf 9,30 m über OK Straße (Referenzpunkt) begrenzt.

Bzgl. Umbau, Erweiterung und Aufstockung gilt folgendes:

Höhe baulicher Anlagen

Als Höhenreferenz wird für Hauptgebäude grundsätzlich OK FFB Bestandsgebäude (OK FFB Bestand) festgesetzt.

Wandhöhe

bei II=I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 4,70 m über OK FFB EG Bestand

bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 6,50 m über OK FFB EG Bestand

Firsthöhe

Die max. Firsthöhe für Hauptgebäude II=I+D und II wird auf 8,50 m über OK FFB EG Bestand begrenzt.

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

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden. Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzung der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

3.4 Sonstige Planzeichen

Fläche für Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind zusätzlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Grenzgaragen sind zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist nach Planeintrag wahlweise.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt.

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),

Bei Garagen und Nebengebäuden bis 75 m³ sind alle Dachformen und -neigungen zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Wohngebäude orientieren.

Dachneigung

bei I+D mit SD: 38° - 50°
bei II mit SD, WD: 15° - 30°

Dacheindeckung

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

Maximaler Dachüberstand

Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,4 m

Dachaufbauten

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

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

Zwerchhäuser und Vorbauten, Erker

Zwerchhäuser und Vorbauten, Erker sind zulässig und dürfen max. 3,5m vor die Außenwand vortreten. Es sind sämtliche Dachformen zulässig.

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 maximale zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

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

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Stationär betriebene haustechnische Anlagen

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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

Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

3. 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.

4. 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 (TRENKW) zu beachten.

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

5. Einfriedungen

Die Grundstücke können durch offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) bis zu einer Höhe von max. 1,60 m und mit einem Bodenabstand von 15 cm abgegrenzt werden. Zum Straßenraum hin ist eine Höhe von maximal 1,20 m zulässig; des Weiteren können geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.

6. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Stadt Wemding.

7. Alle Maßangaben in m

Alle Maßangaben der Planzeichnung sind in Metern angegeben.

8. Vorgeschlagene Gebäudestellung

Die vorgeschlagenen Gebäudestellungen haben keinen Festsetzungscharakter.

aufgestellt: 26.11.2024

Wemding, den

Wemding, den

Bearbeitung:

Stadt Wemding:

.....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

.....
Dr. Drexler, 1. Bürgermeister Siegel