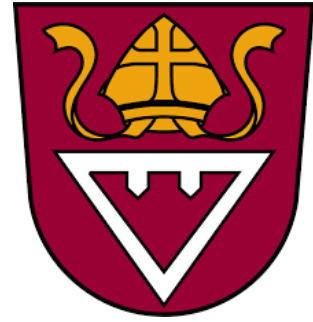


Gemeinde Wehringen



Entwurf

Einfacher Bebauungsplan Nr. 25

„Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ nach §13a BauGB



Ausgearbeitet:

Architekturbüro Füss, Sonthofener Str. 26, 87545 Burgberg

Christian Füss, Architekt, B.A., M.Sc.

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Gemeinde Wehringen erläßt

nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, hat die Gemeinde Wehringen die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 "Ecke Wertachstraße/ Westendstraße" gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung als Satzung.

§ 1 Bestandteile

- | | |
|---|-----------------------|
| - Zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 (Teil A) | i.d.F. vom 22.09.2021 |
| - Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung (Teil B) | i.d.F. vom 22.09.2021 |
| - Begründung (Teil C) | i.d.F. vom 22.09.2021 |

§ 2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA = WA)

§ 4 BauNVO

Zulässig im WA sind folgende Nutzungen:

§ 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude

Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen:

§ 1 (5) BauNVO

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
 werden gemäß § 1 (6) I BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 und sind im WA nicht zulässig

§ 1 (6) I BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

II+D

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 Zwei Vollgeschosse + DG (DG kein Vollgeschoss)

§ 16 (2) 3 BauNVO

GRZ I 0,4

Höchstzulässige Grundflächenzahl von Hauptgebäuden
 gem. Planeintrag

§ 16 (2) 1 BauNVO

GRZ II 0,8

Höchstzulässige Grundflächenzahl von Nebengebäuden/
 -anlagen gem. Planeintrag

§ 16 (2) 1 BauNVO

GFZ 0,8

Höchstzulässige Geschossflächenzahl
 gem. Planeintrag

§ 16 (2) 2 BauNVO

GH 10,50

Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH
 gem. Planeintrag (EFH = Erdgeschossrohfußbodenhöhe)

§ 16 (2) 4 BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut

§ 18 (1) BauNVO

§ 4 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

o

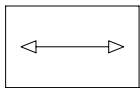
offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

E

Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 (2) BauNVO

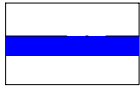


Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung

§ 9 (1) 2 BauGB

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

i.V.m. BauNVO

§§ 12, 14

- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.
- Terrassen und Balkone

§ 6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach der Satzung der Gem. Wehringen über abweichende Abstandsflächentiefe vom 08.09.2021 (Abstandsflächensatzung), l. Änderung, nachzuweisen.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
Die EFH darf max. 0,35 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen.
Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

§ 8 Stellplätze und Tiefgarage

Im Plangebiet muss für den Bau von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung StS) der Gemeinde Wehringen vom 08.10.2020 berücksichtigt werden.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Die Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend der Stellplatzsatzung Wehringen dürfen Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße mit folgenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden:

- mind. 3,0 m Abstand mit Sektionaltor (automatisches Tor),
- in allen anderen Fällen mind. 5,0 m Abstand.

Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

erforderliche Anzahl der Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehringen:

- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen bei WE bis 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE ab 51 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Die Errichtung einer Tiefgarage ist bindend.

§ 9 Grund- und Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und privaten Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzubehalten und nach DIN zu versickern.

Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

§ 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Wehringen über die Gestaltung von Einfriedungen und Zäunen entlang von Verkehrsflächen (Einfriedungssatzung) zu errichten.

§ 11 Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in

geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

§ 12 Grünordnung

§ 9 (I) 25 BauGB

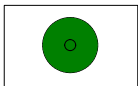
Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (I) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen - Bepflanzung gem. Pflanzlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Pflanzlisten

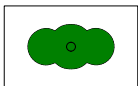


Bäume:

4 x Stieleiche (*Quercus robur*)

2 x Feldahorn (*Acer campestre*)

3 x Traubenkirsche (*Prunus padus*)



Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Hartriegel (*Cornus Sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Weißdorn (*Crataegus mongyna*)

Strauchweide (*Salix spez.*)

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sabucus nigra*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Wollschneeball (*Viburnum lantana*)

§ 13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Planbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

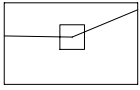


Dachform

Nur Satteldächer zulässig

§ 14 Kennzeichnung und Hinweise

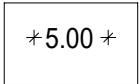
Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



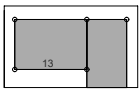
vorhandene Grundstücksgrenzen



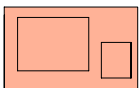
Flurstücknummern (beispielhaft)



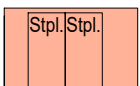
Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplante Gebäude



geplante Stellplätze

Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Art. 79, Abs. 1, Satz 1, Nr.1 BayBO

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Wertachstraße/Westendstraße" tritt mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Wehringen, den

.....
Manfred Nerlinger, 1. Bürgermeister