

GEMEINDE HÖTTINGEN



BEBAUUNGSPLAN

**Baugebiet "An der Hagenau Teil III"
in Weiboldshausen**

SATZUNG

mit integriertem Grünordnungsplan

Ausfertigung i. d. F. vom 20.04.2022 / 10.05.2022 / 05.08.2022 / 10.08.2022

Die Gemeinde Höttingen im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen hat aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"An der Hagenau Teil III" in Weiboldshausen

per Satzungsbeschluss am 20.04.2022 beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Nummern 483/1, 483/2, 484, 485, 483/9 und 484/1 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 485/9, 486 und 487 in der Gemarkung Weiboldshausen, Gemeinde Höttingen, Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen.

Der Geltungsbereich wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 2,07 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans "An der Hagenau Teil III", in der Gemarkung Weiboldshausen, Gemeinde Höttingen sind das vom Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG, Weißenburg, am 20.04.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 10.08.2022 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die in dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Höttingen, den _____

Hans Seibold
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "An der Hagenau Teil III" in Weiboldshausen

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.5 Garagen und Carports
 - 1.6 Stellplätze
 - 1.7 Flächenbefestigung
 - 1.8 Entwässerung
 - 1.9 Immissionen
 - 1.10 Brandschutz
 - 1.11 Photovoltaik / Solarthermie
 - 1.12 Erneuerbare Energien
 - 1.13 Denkmalschutz
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 2.1 Höhenlage der Gebäude
 - 2.2 Kellergeschosse
 - 2.3 Wandhöhe
 - 2.4 Gesamthöhe
 - 2.5 Dächer
 - 2.5.1 Dachformen
 - 2.5.2 Dachaufbauten
 - 2.5.3 Dacheindeckung
 - 2.5.4 Dachvorsprünge
 - 2.6 Fassadengestaltung
 - 2.7 Einfriedungen / Zäune
 - 2.8 Geländemodellierung
3. Aufstellungsvermerk

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Zulässig sind

2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A

oder

2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B oder C

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und der 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

1.5 Garagen und Carports

Garagen und Carports einschließlich deren Nebenräume dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Garagen sind mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig. Flachdächer bei Haupt- und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Grenzgaragen, gemessen an der Traufseite, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig. Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

1.6 Stellplätze

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV), sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Die im Planblatt eingezeichneten Garagen- oder Stellplatzstandorte auf privaten Bauparzellen sind nicht zwingend festgesetzt.

1.7 Flächenbefestigung

Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

1.8 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte dabei, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

1.9 Immissionen

Landwirtschaft: Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren des geschotterten Flurwegs mit der Flurnummer 487 in der Gemarkung Weiboldshausen mit landwirtschaftlichen Maschinen, können Emissionen und Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen, diese sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen: Sollten Luft-Wärme-Pumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten. Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft-Wärme-Pumpe im Freien ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

1.10 Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

1.11 Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für durch Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nur bei Flachdächern sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen zulässig. Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung erlaubt.

1.12 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

1.13 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet bekannt. Da bei Baumaßnahmen mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchuG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle München) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) darf maximal 0,20 m über der mittleren hangseitigen natürlichen Geländehöhe oder über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Kellergeschosse

Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe (WH) darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände im Bereich des geplanten Wohngebäudes bzw., soweit das Gelände unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsanlage liegt, bezogen auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsanlage im Bereich des geplanten Wohngebäudes je nach Nutzungsschablone maximal 5,20 m bzw. 6,50 m nicht überschreiten.

2.4 Gesamthöhe

Die maximale Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 9,50 m nicht überschreiten.

2.5 Dächer

2.5.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I/DG):

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Dachneigung 35 - 53°, maximale Kniestockhöhe 1 m

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss (II):

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Dachneigung 15 - 30°

Pulldach (PD), Versetztes Pulldach (VPD), Dachneigung 15 - 30°

Flachdach (FD), Dachneigung 0 ° - 5°

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung von Satteldächern ist an das Hauptgebäude anzugleichen.

2.5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 50 cm betragen.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

2.5.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen.

2.5.4 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge dürfen an der Traufseite maximal 0,50 m und am Ortgang den ortsüblichen Überstand betragen.

2.6 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen / Zäune

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,25 m. Drahtgeflechtzäune, geschlossen wirkende Zäune bzw. Mauern, durchgehende Beton- oder Natursteinsockel sowie in Material und Farbe auffällige, das Straßenbild störende Einfriedungen sind nicht zulässig. Der Stauraum vor Garagen bzw. teil- oder geschlossene Carports entlang von öffentlichen Straßen dürfen nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen nach außen (zum Ortsrand):

Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,50 m. Geschlossen wirkende Zäune bzw. Mauern, durchgehende Beton- oder Natursteinsockel sowie in Material und Farbe auffällige, das Ortsbild störende Einfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen an den restlichen Grundstücksgrenzen:

Mauern und Zäune dürfen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

2.8 Geländemodellierung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen sind mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig, Aufschüttungen bis maximal 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

3. Aufstellungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan "An der Hagenau Teil III" in Weiboldshausen wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG
An der Gebhalde 17
91781 Weißenburg i. Bay.

aufgestellt: 20.04.2022
geändert: 10.05.2022
05.08.2022
10.08.2022



Dipl.-Ing. (FH) Eff

Höttingen, den _____

Hans Seibold, 1. Bürgermeister