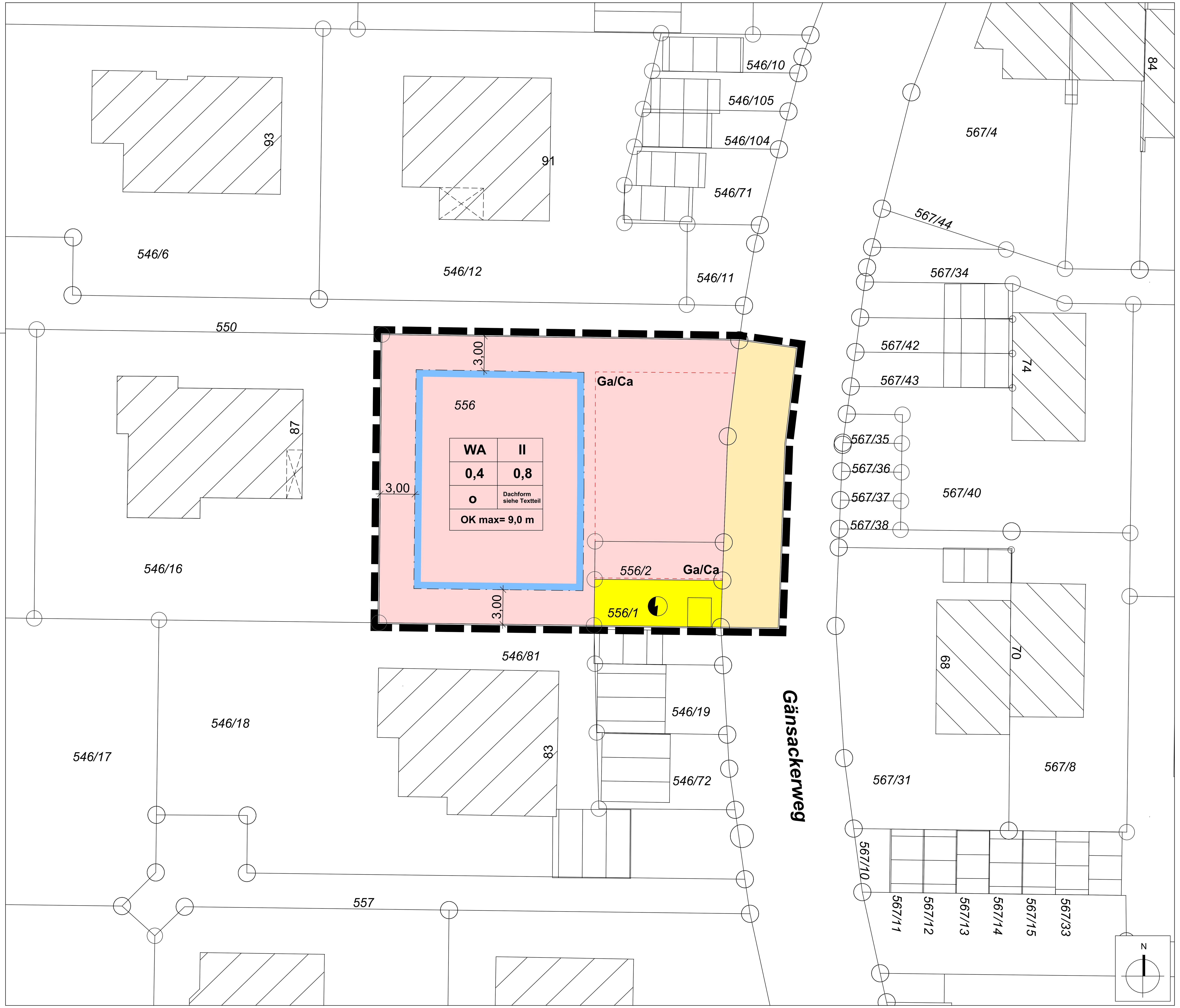

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Weitfelderweg, 4. Änderung", im beschleunigten Verfahren

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für krichliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2. **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.3. **UFH-R 523,0 m (NHN)** Untergeschossrohfußbodenhöhe (UFH-R) OK Rohboden im UG +/- 0,50 m

1.2.4. **OK max= 9,0 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5. Die Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (UFH-R).

1.2.6. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1. **Ga/Ca** Umgrenzung für Flächen von Garagen und Carports

1.5.2. Vor Garagen (Ga) ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

Begrünung von Dächern:
Flachdächer von Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Pflanzgebot auf den Baugrundstücken:
Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen.

1.8. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1. Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Trafostation)

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.10. ARTENLISTEN

Artenliste - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	0,8
o	Dachform siehe Textteil
OK max= 9,0 m	

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 25° bis 35° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

2.2.2. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.2.3. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.3.1. Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Wege und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Mit der Baueingabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan einzureichen. Dabei ist die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Lage der Erschließungswege und die Rettungswege für die Feuerwehr darzustellen.

2.3.2. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

3.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1. WGhs bestehende Bebauung

3.2. 228/1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. 3,00 Maßangabe in Meter

3.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung ist dabei auf Grundstücksflächen zu beschränken, auf denen keine Lagerung oder Umschlag von wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

3.5. Altlasten
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3.6. Archäologische Bodendenkmale_
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, e-mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.7. Bodenschutz
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Gemeinde Elchingen

Bebauungsplan "Weitfelderweg, 4. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 200
Stand: 12.01.2026

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Elchingen hat in der Sitzung vom _________ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weitfelderweg, 4. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _________ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _________ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _________ bis _________ beteiligt.

3 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _________ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _________ bis _________ öffentlich ausgelegt

4 Die Gemeinde Elchingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _________ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _________ als Satzung beschlossen.

Elchingen, den _________

(Siegel)

....
Joachim Eisenkolb, 1. Bürgermeister

5 Ausgefertigt

Elchingen, den _________

(Siegel)

....
Joachim Eisenkolb, 1. Bürgermeister

6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Elchingen, den _________

(Siegel)

....
Joachim Eisenkolb, 1. Bürgermeister