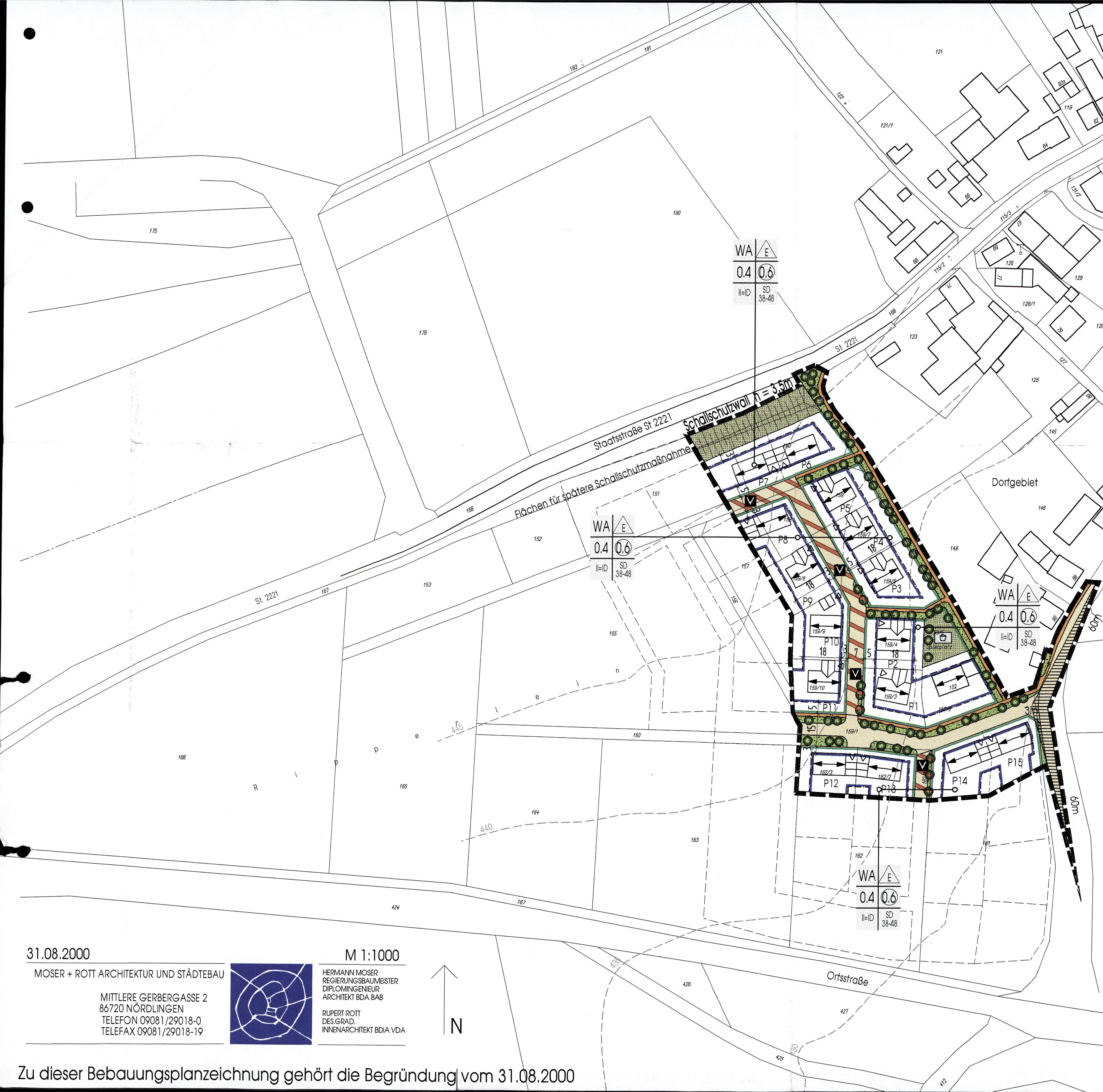




STADT WASSERTRÜDINGEN
LANDKREIS ANSBACH
STADTTEIL ALTENTRÜDINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"IM RIPPELEIN"

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in
der Fassung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe, zwingend
1 Vollgeschoss im Dachraum
Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie
nicht als Vollgeschosse zählen (Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO)
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,6
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
Baugrenze
Einzel- und Doppelgaragen dürfen nur innerhalb der
überbaubaren Flächen errichtet werden.
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20qm Nutz-
fläche können auch außerhalb der überbaubaren
Flächen errichtet werden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die
Abstandsflächenregelungen der Art. 5 und 7 der
Bayeischen Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
(Art. 91 BayBO)**
 - Gestaltung der Dächer**
Hauptfirstrichtung, zwingend
Kniestöcke bis 0,5m sind zugelassen, ausgenommen
Garagen und Nebengebäude, gemessen von
Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an
der Maueraußenkante.
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird
festgesetzt:
Satteldach, Dachneigung 38-48 Grad
Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden
Garagen sind einander anzugleichen.
naturreote Schuppendeckung
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,6m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3m
Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben,
Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern
sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der
Gesamtraufänge je Dachseite nicht überschreiten.
Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0m vor die trauf-
seitige Außenwand vortreten.
Dachaufbauten müssen mindestens 2,5m vom Ortsgang
entfernt sein. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten
muß 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und -häusern ist die
Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für
Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die
Dachfläche integriert sind.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur
Gliederung der Baukörper sind Holz, helles
Stichmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden
Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig
sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 4 : 5
Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe
von Garagen höchstens 6,0m betragen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzu-
fahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und
zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune
abgegrenzt werden.
Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlaten
herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2m, maximale
Sockelhöhe 5cm.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den
Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen
zu halten.
Je 200m Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer
Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu
unterhalten.
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert
zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen
können nur im Einvernehmen mit der Stadt und dem
Landratsamt vorgenommen werden.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich
Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen
Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller
Art und Zäune, sowie Stoppel, Hecken u. d. mit dem Grund-
stück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht
angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um
mehr als 90cm über eine durch die Dreieckspunkte geleg-
te Ebene erheben würden.

6. Grünflächen, Fläche für die Landschaft

öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld
Pflanzgebot auf privaten Grünflächen und Verkehrsgrün
Helster, 2 x v., 150 - 200cm hoch (Gütebestimmungen für
Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)
Quercus robur (Stieleiche) ca. 10%
Carpinus betulus (Hainbuche) ca. 5%
Acer campestre (Feldahorn) ca. 5%
Prunus avium (Vogelkirsche) ca. 5%
Sorbus aucuparia (Eberesche) ca. 5%
Sträucher
2 x v., 60 - 100cm hoch (Gütebestimmungen für
Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)
Corylus avellana (Hasel) ca. 20%
Rhamnus frangula (Faulbaum) ca. 15%
Euonymus europaeus (Plattenhäuten) ca. 15%
Cornus sanguinea (Roter Hartleib) ca. 10%
Crataegus monogyna (Weißdorn) ca. 10%

7. Schallschutz

Schallschutzwand
Höhe: 3,5m über Oberkante Staatsstraße nach
Gutachten UTP.
Bei den Wohngebäuden auf den Parzellen P6 und P7 dürfen
im Obergeschoß Fenster von Wohnzimmern sowie von Schlaf-,
Kinder- und Ruheräumen nicht zur nördlich angrenzenden
Staatsstraße St 2221 hin orientiert werden. Darüber hinaus
dürfen an der Westseite des Gebäudes auf der Parzelle P7 im
Obergeschoß keine Fenster von Schlaf-, Kinder- und Ruhe-
räumen vorgesehen werden.
Wenn eine Grundorientierung von Fenstern zu den straßen-
abgewandten Seiten nicht für alle betroffenen schutzbe-
dürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer aus-
reichenden Schalldämmung einzubauen. Durch weitere
Fenster an wenig belasteten Fassaden oder durch technische
Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist eine
ausreichende Belüftung für Schlafräume und Kinderzimmer
bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude
(einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor-
bauten) muß den Anforderungen der Richtlinie VDI 2719
"Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
genügen, um die Anhaltswerte für Innenschallsiegel gemäß
der Tabelle 6 der VDI 2719 einzuhalten. Dies ist im bau-
genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungs-
verfahren unaufgefordert nachzuweisen.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
Maßzahlen in Meter
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und
Hofflächen ist breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen
Flächen zu versickern oder in einem Behälter unterhalb
der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der
Grundstücksbewässerung zu sammeln.
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Parzellennummerierung
Gebäude bestehend
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Haupterschließungsstraße (Anger)
Trennung der Verkehrsarten
- Gehweg
- Grünstreifen
- Fahrbahn
- Grünstreifen
Mischverkehrsfläche
(Verkehrsfläche, alternierende Grünfläche)
Fußweg (Weg, Grünstreifen)
Empfehlung für Garagenzufahrt
Höhenlinien, Höhenangabe über NN

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen
Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmmissionen
zu rechnen.

Die Stadt Wassertrüdingen erläßt aufgrund des § 2,
Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches
BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom
27. August 1997 (BGBl. 15. 2141), der Baunutzungs-
verordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekannt-
machung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17
und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -
in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen
Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat
Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 28
"im Rippelein" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von
Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing., Architekt Hermann
Moser, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen,
vom ausgearbeitete Bebauungsplan
in der Fassung vom
und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplan-
zeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen
sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung
gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der
Aufstellungsbescheid wurde am ortsüblich
bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorent-
wurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
..... hat in der Zeit vom bis
stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung
vom wurden die Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis
beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom
..... wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs.
2 BauGB in der Zeit vom bis
öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrats vom
..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1
BauGB in der Fassung vom als Satzung be-
schlossen.
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid
vom Nr. gemäß § 10 Abs.
2 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans
wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1
BauGB / Der Satzungsbescheid zu dem Bebauungsplan
wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2
BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wassertrüdingen, den
(Siegel)
Vogel, 1. Bürgermeister

STADT WASSERTRÜDINGEN
LANDKREIS ANSBACH
STADTTEIL ALTENTRÜDINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
"IM RIPPELEIN"