

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0  
Fax: 08282 994-409  
E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **Bebauungsplan**

**„C4 Diepold-Schwarz-Straße“**

**Stadt Weißenhorn**



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Entwurf**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung	3
§ 4	Bauweise	4
§ 5	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	4
§ 6	Sichtdreiecke	5
§ 7	Abstandsflächen	5
§ 8	Versickerung von Niederschlagswasser	5
§ 9	Genehmigungsfreistellung	5
§ 10	Grünordnung	5
§ 11	Dachaufbauten	6
§ 12	Dachbegrünung	6
§ 13	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	6
§ 14	Fassadengestaltung	6
§ 15	Dachformen und Dachneigungen	7
§ 16	Schutz vor Verkehrslärm	7
§ 17	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	8
§ 18	Inkrafttreten/Außerkräfttreten	8
<b>III.</b>	<b>Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

# Satzung

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn gilt die von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom ..... den Bebauungsplan „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

- (2) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie um max. 1,0 m ist auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- (3) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im Sinne des § 19 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- (4) Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
- (5) Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt im Meter über Normalnull (müNN) und erfolgt gemäß Eintrag in der Planzeichnung.
- (6) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig bis zu 1,5 m überschreiten.
- (7) Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.
- (8) In den Bereichen WA1 und WA6 muss, wenn ein viertes Vollgeschoss errichtet wird, dieses als „Staffelgeschoss“ um mindestens 4 m von der westlichen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden.

#### **§ 4 Bauweise**

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### **§ 5 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn herzustellen bzw. nachzuweisen.
- (2) Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) Nebenanlagen sind generell im WA zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Carports sind von dem Mindestabstand ausgenommen.
- (4) Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

**§ 6 Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.

**§ 7 Abstandsflächen**

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

**§ 8 Versickerung von Niederschlagswasser**

- (1) Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.
- (2) Die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Mischkanalsystem ist nicht gestattet. Ein Notüberlauf ist gestattet.
- (3) Die oberirdischen Stellplätze und Garageneinfahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

**§ 9 Genehmigungsfreistellung**

In WA1, WA2, WA3 und WA4 ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anstelle des Freistellungsverfahrens durchzuführen.

**§ 10 Grünordnung**

- (1) Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste „Bäume und Sträucher“ (III.) zu pflanzen und zu unterhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke bis zu 3,0 m ist möglich.
- (2) Zusätzlich zur Festsetzung in Absatz 1 ist je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzliste „Bäume und Sträucher“ (III.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Bei Bäumen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasser-durchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.
- (4) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- (5) Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m<sup>3</sup> mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.

**§ 11 Dachaufbauten**

- (1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparell (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
- (2) Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig. Hiervon abweichend sind Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend) beschichtet sind.

**§ 12 Dachbegrünung**

- (1) Flachdächer und Pultdächer von Hauptgebäuden und Bedachungen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – als extensiv begrünte Dächer ausgebildet werden, sofern keine Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet werden.

**§ 13 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- (2) Innerhalb der mit „Garagen (Ga)/Carport (Cp)/Stellplätze (St)“ gekennzeichneten Flächen sind keine Einfriedungen zulässig.
- (3) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
- (4) Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m unter dem natürlichen Gelände (Bestandsvermessung Kling Consult, Krumbach November 2017) zulässig. Geländeauffüllungen sind bis maximal auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens des Hauptgebäudes zulässig. Die Festlegung hinsichtlich der Abgrabungen gilt nicht bei Tiefgaragen.
- (5) Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos herzustellen. Stützmauern sind unzulässig.

**§ 14 Fassadengestaltung**

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker, Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

## **§ 15 Dachformen und Dachneigungen**

- (1) Zulässige Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung geregelt.

## **§ 16 Schutz vor Verkehrslärm**

- (1) Innerhalb der Umgrenzung der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gilt Folgendes:

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die Straßen abgewandten Gebädefassaden mit Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete zur Tag- bzw. Nachtzeit zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gekennzeichnete Bereiche sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

- (2) Die Einhaltung innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- (3) Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) zu verstehen.

<b>Lärmpegelbereich nach DIN 4109</b>	<b>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. <math>R'_{w,res}</math> in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8</b>	
	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume und ähnliches</b>	<b>Büroräume und ähnliches</b>
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

- (4) Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit nach DIN 4109 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
- (5) Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie (Lage, Höhe und Dimension), in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
- (6) Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Weißenhorn während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## § 17 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

## § 18 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.



### III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### (1) Pflanzliste „Bäume und Sträucher“

##### Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica

##### Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn	Acer campestre `Elsrijk`
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Hainbuche (Säulenform)	Carpinus betulus `Fastigiata`
Baum-Hasel	Corylus columna
Zierapfel vielblütig	Malus floribunda
Zierapfel	Malus Sorten
Vogel-Kirsche	Prunus avium `Plena`
Stadt-Birne	Pyrus communis
Chinesische Birne	Pyrus calleryana
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata `Rancho`

##### Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):

Buchsbaum	Buxus sempervireus ssp.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Lorbeer-Kirsche	Prunus laurocerasus
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

##### Hecken:

Hainbuchen-Hecke	Carpinus betulus
Rotbuchen-Hecke	Fagus sylvatica

Immergrüne einheimische Arten

Buchsbaum  
Liguster

Buxus sempervirens  
Ligustrum vulgare

- (2) Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze soll verzichtet werden.
- (3) Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), da ATV Arbeitsblatt A138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Nachdem die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) nicht für gewerbliche Bauflächen gilt, ist für die Versickerung von den Dach-, Hof- und Fahrflächen unmittelbar auf den Grundstücken selbst, beim Landratsamt Günzburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Flächenversiegelungen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- (4) Boden/Altlasten
- Beim Aushub anfallende künstliche Auffüllungen und natürliche Deckschichten, die extern verwertet oder entsorgt werden sollen, sind auf der Baustelle zwischen zu lagern, von einem Fachbüro beproben und untersuchen zu lassen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu verwerten/entsorgen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in der im Plan bezeichneten Altlastenverdachtsfläche Untersuchungen möglicher Bodenverunreinigungen durchzuführen.
- (5) Bodendenkmale
- Gemäß Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm, Augsburger Straße 15, 89231 Neu-Ulm unverzüglich zu verständigen.
- (6) Artenschutz
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sollen unvermeidbare Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar erfolgen.

(7) Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Weißenhorn während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Stadt Weißenhorn, den .....

.....  
Erster Bürgermeister