

# Bebauungsplan "Weiherweg II", OT Mönstetten



Die Gemeinde Dürrlauringen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bebauungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

## "Weiherweg II", OT Mönstetten

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.10.2022, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Maßzahl in Metern

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.  
Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

5. Öffentliche Grünfläche - Entwässerungsmulde

6. Regenwasserrückhaltebecken

7. 0,35 max. Grundflächenzahl

8. 0,5 max. Geschossflächenzahl

9. II max. 2 Vollgeschosse

10. GH= 9,0 m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossohlfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäude Teile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.

11. Die Höhe des Erdgeschossohlfußboden darf das Höheniveau des Fahrbanrhades der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudeseite des Hauptgebäudes um maximal 0,3 m überschreiten.

12. Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 1,5 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert.

13. SD/WD/KWD/ZD/PD/PDvers. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.

14. 22° - 48° Dachneigung SD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach

15. 15° - 35° Dachneigung WD/KDW/ZD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach

16. 10° - 20° Dachneigung PD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach

17. 10° - 25° Dachneigung PDvers. zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes Pultdach

18. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.

19. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

20. O offene Bauweise

21. ED Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

22. Die Anzahl der Wohnungen wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

23. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätz möglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

24. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelfroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

25. Flachdächer von Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.

26. Baugrenze

27. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

28. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

29. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatten-/Holzstaketenzäune, Metallzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckenpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über das durch Höhenlinien dargestellten Geländes zulässig. Mauern und Zaunsockel sind unzulässig.

30. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

31. Anpflanzen von Sträuchern

32. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

33. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

Berg-Ahorn	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Acer platanoides
Birke	Quercus robur
Walnuss	Betula pendula
Eberesche (Vogelbere)	Juglans regia
Hainbuche	Sorbus aucuparia
	Carpinus betulus

Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)

34. Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb der Grundstücke versickert werden kann, ist über die Mulde zur Niederschlagswasserbesetzung entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebietes und über das südlich gelegene Regenrückhaltebecken abzuführen.

35. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.  
Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabsrahrenden Gebäude- und Anlageteilen zu entkoppeln.

## HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRIFTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 131 Flurstücksnummer

2. vorhandene Grundstücksgrenzen

3. geplante Grundstücksgrenze

4. geplante Haupt- und Nebengebäude

5. Höhenlinien/-koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult, Krumbach März 2016)

6. Füllschema der Nutzungsschablonen

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weiherweg", Gemeinde Dürrlauringen

8. Hauptfirstrichtung

9. Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen und Bezeichnung

10. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks versickert oder einer Zisterne mit Rückhaltevolumen zugeführt werden.

11. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.

13. Aufgrund der Nähe zur nördlich gelegenen Sportanlage wird auf einwirkende Sportlärmimmissionen hingewiesen.

14. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

15. Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, SU 12 - 14): Apfelbäume: (Adersleber Kalwill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
	Sträucher (Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)
	Hainbuche Carpinus betulus
	Roter Hartriegel Cornus sanguinea
	Haselnuss Corylus avellana
	Pfaffenhut Euonymus europaeus
	Liguster Ligustrum vulgare
	Rote Heckenscheide Lonicera xylosteum
	Schneeball Philadelphus coronarius
	Mirabellen, Reneklösen, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen Rhamnus frangula
	Salweide Salix caprea
	Purpurweide Salix purpurea
	Schwarzer Holunder Sambucus nigra
	Schneeball Viburnum opulus

16. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Armeniachier lamarckii
Kornelkirsche	Coronus mas
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

17. Um die oberirdische Gebäudezführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Dürrlauringen hat in der Sitzung vom 27.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Weiherweg II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 im Rathaus der Gemeinde Dürrlauringen öffentlich ausgelegt.

Zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 im Rathaus der Gemeinde Dürrlauringen öffentlich ausgelegt.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Dürrlauringen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

Dürrlauringen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Dürrlauringen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekannt