

Die Gemeinde Wörnitz erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998,
zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)
folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 16 "Biegefeld III"

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.2018 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 15.03.2018.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 493, Gemarkung Wörnitz,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 498, Gemarkung Wörnitz,
- im Süden durch Baugrundstücke im Baugebiet Biegefeld II mit den Fl.Nrn. 495/5, 495/6, 495/7, 495/8, 496/15, das ausgewiesene Biotop mit der Fl.Nr. 497 sowie der Erschließungsstraße mit der Fl.Nr. 494/1 und 495/10, Gemarkung Wörnitz,
- im Osten durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Fl.Nr.1966, Gemarkung Schillingsfürst.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 494, 495 und 495/2 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 494/1, alle Gemarkung Wörnitz.

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 15.03.2018 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Wörnitz, den 28.03.2018

.....
Karl Beck, 1. Bürgermeister

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Obergrenze:

Zone 1	Zone 2
0,4 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,4 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	1,0 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Zone 1
II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoß (EG + DG) bzw. Keller- und Erdgeschoss (KG + EG) als Vollgeschoß (Höchstgrenze) oder bei flachgeneigten Dächern bis 25° Dachneigung: Erd- und Obergeschoss (EG + OG) als Vollgeschoss (Höchstgrenze)

Zone 2
II - III Es werden 2 Vollgeschosse als Mindestmaß und 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzel- und Doppelhäuser in Zone 1 bzw. Einzel- und Doppelhäuser und EDH Hausgruppen in Zone 2 zulässig.

 Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.2)

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Höhenentwicklung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,50m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen. Als maximale Firsthöhe sind 8,50m in Zone 1 und 12,50m in Zone 2 einzuhalten. Hierbei wird die Firsthöhe definiert als das senkrecht an der Außenwand der Fassade gemessene Maß von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Oberfläche der natürlichen Geländeoberfläche; zu messen ist jeweils in Hausmitte. Es ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend.