

Markt Heroldsberg - Bebauungsplan I/17

"Schimmelleitenweg-West" mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 Nr. 4 a BayBO, ausgeschlossen.

2. Bedingende Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Gebäude sowie, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten solange unzulässig, bis eine öffentliche verkehrliche Erschließung einschließlich des Fußweges im Verlauf des Grundstückes Fl.Nr. 1013 hergestellt ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Liegt der First eines Pultdaches über einer Außenwand, dann beträgt die zulässige Wandhöhe dort 7,50 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Oberkante des Firstes.

Die Sockelhöhe als Maß zwischen der tatsächlichen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und dem zukünftigen Gelände darf an der Bergseite maximal 30 cm betragen.

Die maximal zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) beziehen sich auf „Normal Null“ und werden entsprechend in m über NN festgesetzt.

Soweit sich der Erdgeschossfertigfußboden eines Gebäudes nicht auf einheitlicher Höhe befindet (z.B. bei versetzten Ebenen), so ist die jeweils am höchsten gelegene Ebene maßgeblich, sowohl für die einzuhaltende Höheneinstellung, als auch für die Ermittlung der zulässigen Höhen von Wand und First.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Stellplätze, Nebengebäude, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 20 m³ sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebenanlagen: Garagen Carports, Nebengebäude zulässig. Nebengebäude mit einem Rauminhalt bis 20 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig.

Bei Garagen sind Pultdächer bis max. 10° Dachneigung, Flachdächer sowie Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Für Pultdächer sind Metalldeckungen oder extensive Dachbegrünungen zulässig, Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Die Dacheindeckung von Garagen mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Carports sind Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung mit Metalldeckungen oder begrünte Flachdächer zulässig.

Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m bezogen auf den Fertigfußboden.

Der erforderliche Stauraum von Garagen und Carports beträgt abweichend von der Garagen- und Stellplatzordnung des Marktes Heroldsberg in den Baugebieten WA 1 und WA 3 3,00 m und im Baugebiet WA 2 1,50 m.

Die Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster).

6. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dacheindeckung sind rote, braune oder dunkelgraue Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20° sind ebenfalls Gründächer und Metalldeckungen zulässig. Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen gestattet.

Dacheinschnitte und sichtbare, frei auskragende Pfetten, sowie in ganzer Länge vor den Giebelscheiben verlaufende Dachsparren sind unzulässig.

Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe maximal 50 cm betragen.

Bei Gebäuden mit Dachneigung über 35° beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe als Höhe des Außenmauerwerks zwischen der Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Fußpfette des Dachtragwerks maximal 50 cm. Bei Gebäuden mit Dachneigung von weniger als 35° sind Kniestöcke und Dachgauben nicht zulässig.

Zwerchhäuser sind nur dann zulässig, wenn sie die maximale Wandhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite des Zwerchhauses auf einer Gebäudeseite darf maximal 4 m entsprechen, sowie 50 % der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Der Mindestabstand des Zwerchhauses zum Ortgang des Daches beträgt 2,00 m waagrecht gemessen.

Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, als Fassadenfarben vorwiegend helle und gedeckte Farben, grelle und glänzende Farben sowie andere glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedungen zum Straßenraum Laubgehölzhecken, Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung sowie mit Laubgehölzhecken

hinterpflanzte Stabgitterzäune aus Metall zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 1,30 m über Gehsteig- bzw. Fahrbahnoberkante. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind außerdem Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zulässig, für Stabgitter- und Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind als Einfriedung ausschließlich Laubgehölzhecken und mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in grünen Farbtönen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sind Einfriedungen nur als offene, sockellose Einfriedungen zum Zwecke der Weidewirtschaft gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7b BayBO zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig sind außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Abgrabungen und Aufschüttungen jeweils bis zu 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände, jedoch maximal bis zur tatsächlichen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen, Stützmauern sind unzulässig.

Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Sockelhöhe.

9. Grünordnung, Pflanzbindungen und Pflanzflächen

9.1 Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind Geländeänderungen, sowie die Errichtung von Terrassen und Gartenhäusern nicht zulässig.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzarten aus der Vorschlagsliste mit entsprechenden Kategorien und Pflanzqualitäten (in der Begründung) zu verwenden.

Für die Pflanzgebote gilt, dass die Anpflanzungen artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend Artenliste (in der Begründung) nachzupflanzen sind. Auch bei Abgang der zu erhaltenden Bäume sind Nachpflanzungen entsprechend Artenliste (in der Begründung) durchzuführen.

Die Pflanzgebote für Baumpflanzungen sind lagemäßig nicht bindend, bindend ist jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken.

9.2 Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Wege, Zufahrten, Fahrgassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind längs der Straßenachse des Schimmelleitenwegs verschiebbar.

Im Bereich des zu erhaltenden Baumes an der Südgrenze des Grundstücks Nr. 1012/9 sind Eingriffe in den Wurzelbereich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um Schäden an den Gehölzen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen.

9.3 Festsetzungen für die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartenland

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind die folgenden Nutzungen bzw. Nebenanlagen zulässig:

- intensive Gartennutzung als Freizeitgarten
- Obstwiesen
- Beete
- eine Terrasse mit versickerungsfähigen Belägen und einer maximalen Grundfläche von 12 m² je Parzelle, auch außerhalb der Flächen für Gartengerätehäuser, zulässig.
- jeweils ein Gartengerätehaus pro Parzelle mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2,75 m ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Gartengerätehäuser dienen ausschließlich der Verwahrung von Gerätschaften; Aufenthaltsräume einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen wie Sanitärräume sind nicht zulässig.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind folgende Nutzungen bzw. baulichen Anlagen nicht zulässig:

- gewerbliche Nutztierhaltung gemäß TierSchNutzV
- Swimmingpools

Die zulässige Größe der Gartenparzellen in den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartenland beträgt mindestens 600 m².

Die Überbauung mit Terrassen und Gartengerätehäusern darf in der Summe maximal 5 % der Fläche der Gartenparzellen betragen.

Als Zuwegung zu den Gartenparzellen sind ausschließlich Fußwege zulässig. Zufahrten und Stellplätze sind unzulässig.

9.4 Festsetzungen für die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Streuobstwiese mit landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland (temporäre Beweidung möglich)
- Ackerflächen

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sind die folgenden Nutzungen bzw. baulichen Anlagen nicht zulässig:

- intensive Gartennutzung als Freizeitgarten
- Beete
- alle sonstigen baulichen Anlagen einschließlich Terrassen, Unterständen, Ställe Nebengebäuden und privilegierten Vorhaben
- eine dauerhafte Tierhaltung

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Gehölzpflanzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sind - mit Ausnahme weiterer Obstbaumpflanzungen - unzulässig.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf einer 1.470 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1539, Gemarkung Kalchreuth zugeordnet. Diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet.

Das Entwicklungsziel für diese externe Ausgleichsfläche ist:

Streuobstwiese mit magerem, extensiv genutztem Mahdgrünland.

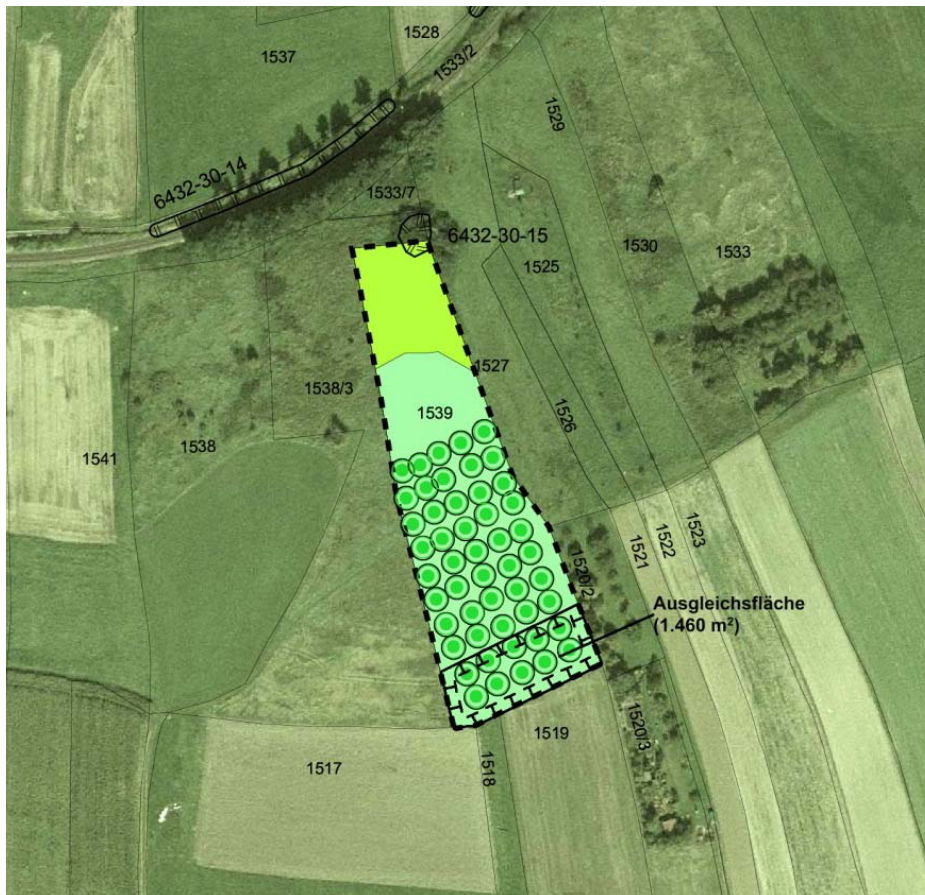


Abb. Externe Ausgleichsfläche FI.Nr. 1539, Gemarkung Kalchreuth - Fläche Nr. 83 des kommunalen Ökokontos (Plangrundlage: Maßnahmenplanung ANUVA 2005)

Textliche Hinweise

1. Für die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung des Marktes Heroldsberg.

2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Heroldsberg, soweit in diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

3. Auf folgende Vorschriften des BayDSchG in Zusammenhang mit Bodendenkmälern wird hingewiesen:
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

4. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abflussspitzen empfohlen. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO 2001 / 2011) und die DIN 1988 zu beachten. Eine breitflächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist anzustreben. Vorab sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu prüfen und zu beachten.

5. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 75 m genehmigungsfähig.

6. Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist der Schutz des Bodens gemäß § 12 BBodSchV „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien“ und DIN 19731 zu beachten. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

7. Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Leitungen / Fernmeldeanlagen zu beachten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten. Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

8. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),

nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

9. Permanente Absenkungen des Grundwassers sollten vermieden werden, Wenn hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sollten die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

10. Die externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1539, Gemarkung Kalchreuth, wird von einer 20 kV-Freileitung gequert. Diese Ausgleichsfläche wurde bereits mit Gehölzpflanzungen aufgewertet. Da die Pflanzungen innerhalb der Schutzzone der Leitung liegen, ist hier durch regelmäßige Pflegemaßnahmen auf die Einhaltung der maximalen Aufwuchshöhe von 4,5 m zu achten.