

STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„LAIBSTADT NORD II“

IM ORTSTEIL LAIBSTADT

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 25.07.2017

Änderungen zum Vorentwurf vom 31.05.2017 in roter Schriftfarbe

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Heideck im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet

„Laibstadt Nord II“, Ortsteil Laibstadt

per Satzungsbeschluss am _____ .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laibstadt Nord II“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1100 und 1101, Gemarkung Laibstadt, Stadt Heideck.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,13 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Laibstadt Nord II sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 25.04.2017 ausgearbeitete und letztmalig am **25.07.2017** geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Weiterer Bestandteil des Bebauungsplans ist das schallimmissionstechnische Gutachten Nr. 13649 vom 20.04.2017 mit Ergänzung vom 21.04.2017 des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Heideck, den _____

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Laibstadt Nord II“, Ortsteil Laibstadt

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauNVO) sind nicht zugelassen.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist unzulässig.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze für die erste Wohneinheit anzulegen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

1.7 Nebengebäude

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

2.3 Dächer und Dachaufbauten

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-50°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°, Pultversatzhöhe max. 1,50 m

Zur Dacheindeckung sind für Hauptgebäude Ziegel in roten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen und -eindeckungen mit Dachneigungen von 0-50° zugelassen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppegauben sind zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Anbringung von Solarkollektoren auf Dächern sowie in bzw. an der Fassade ist zugelassen, ebenso die Nutzung transparenter Wärmedämmung. Solaranlagen dürfen nicht über die Fassade oder die Dachhaut hinausragen und sind diesen anzupassen. Die Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

2.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den städtischen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

2.7 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune, Natursteinmauern sowie Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m, gemessen von der Gehwegoberkante bzw. Straßenoberfläche, nicht überschreiten (gilt nicht für Hecken). Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis 20 cm Höhe zulässig.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendraht-, Holz- oder Stabgitterzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe bzw. mit Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

2.8 Geländemodellierung

Zur Terrassenbildung sind im Gartenbereich Böschungen sowie Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur freien Landschaft sind zum Höhenausgleich Böschungen bis max. 1,00 m zulässig, jedoch keine Stützmauern. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Obstbaumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichem Grund

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist als öffentliche Grünfläche ein Streuobststreifen anzulegen. Hierfür sind acht hochstämmige Obstbäume aus der Pflanzliste „Obstbäume“ mit Standortbindung zu pflanzen. Es ist jeweils mindestens ein Baum der Arten *Malus domestica*, *Pyrus communis* und *Prunus domestica* zu wählen.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Pflanzgebot B – Straßenbaumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichem Grund

Zur Eingrünung des Verkehrsraumes innerhalb des Baugebietes sind auf öffentlichen Flächen im Bereich der Längsparkbuchten heimische Laubbäume aus der Pflanzliste „Klein- bis mittelkronige Laubbäume“ mit Standortbindung zu pflanzen.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

~~Die Baumscheiben sind mit Rasen gemäß Ziffer 3.3 (Rasenflächen) anzusäen.~~

Pflanzgebot C – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privatem Grund

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen eine freiwachsende Hecke mit Standortbindung zu pflanzen. **Zulässig sind heimische, standortgerechte Laubgehölze aus Pflanzliste „Heimische Sträucher“.**

Pflanzqualität (mindestens): verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privatem Grund

Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume aus den Pflanzlisten „Obstbäume“ **und „Klein- und mittelkronige Laubbäume“** sowie alle Laubbäume aus der Liste heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am LRA Roth.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B, C und D zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden.

Fremdländische Gehölze, insbesondere Thuja, Blautanne und andere nicht heimische Koniferen sind nicht zugelassen.

Pflanzliste „Obstbäume“

Malus domestica (Apfel) in folgenden Sorten:

- ‚Reichtragender vom Zenngrund‘ (Lokalsorte)
- ‚Kaiser Wilhelm‘
- ‚Boskoop‘
- ‚Roter Eiserapfel‘

Pyrus communis (Birne) in folgenden Sorten:

- ‚Gute Graue‘
- ‚Gellerts Butterbirne‘
- ‚Oberösterreichische Weinbirne‘

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- ‚Fränkische Hauszwetschge‘

Pflanzliste „Klein- und mittelkronige Laubbäume“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus Pyraister</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

3.3 Rasenflächen

Öffentliche Grünflächen (inkl. Verkehrsbegleitgrün), die nach der Erschließung eingesät werden müssen, sind mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen. Hierfür wird die Regelsaatgutmischung RSM Regio für das Ursprungsgebiet 12, „Fränkisches Hügelland“, der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) empfohlen.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe vorzusehen. Es sind Leuchten mit niedrigem Energieverbrauch zu verwenden (z.B. LED-Leuchten).

4.3 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.4 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.8 Zisternenwassernutzung

Es wird empfohlen, das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung und ggf. auch als hauswirtschaftliches Betriebswasser zu verwenden (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschine).

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.9 Erneuerbare Energien

Gemäß Regionalplan für die Region Nürnberg, Stand 01.06.2008, sollen die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung in der gesamten Region verstärkt genutzt werden, und zwar bevorzugt innerhalb von Siedlungsgebieten. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude so zu planen, dass eine möglichst große Dachfläche für die Installation von solarthermischen und/oder photovoltaischen Anlagen genutzt werden kann.

4.10 Schallschutzmaßnahmen

Der Baulastträger der Staatstraße St 2389 trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplans sind.

4.11 Abfallentsorgung

Der Stichweg zur Erschließung der Parzelle 11 ist für eine gefahrlose Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet. Die Bewohner dieser Parzelle müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tage der Abholung an dem im Planblatt gekennzeichneten Standort zur Entleerung bereitstellen.

Heideck, den _____

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister