

# STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

**„SELINGSTADT SÜD“**

IM ORTSTEIL SELINGSTADT

## SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 13.08.2024

**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, 13a, 13b und 215a 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 „Selingstadt Süd“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Selingstadt Süd“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 66/4 (Teilfläche), 117 (Teilfläche), 124 (Teilfläche), 127, 127/3, 127/4 und 127/5, Gemarkung Selingstadt, Stadt Heideck, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,09 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans „Selingstadt Süd“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.08.2024 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, Erster Bürgermeister

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Selingstadt Süd“, Ortsteil Selingstadt**

## **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**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

#### **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.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

#### **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, Abstandsflächen**

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

Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Diese haben Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

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 Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen 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 Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügt ein Pkw-Stellplatz.

## **1.7 Flächenbefestigung**

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

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

## **1.8 Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Je Baugrundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> herzustellen. Der Drosselablauf ist in eine Schotterrigole im Ringraum (Baugrube der Zisterne) einzuleiten und über diese in den Untergrund zu versickern. Der Drosselabfluss ist auf 0,9 l/s einzustellen und mittels einer Schwimmdrossel herzustellen.

Zusätzlich wird empfohlen, in der Zisterne (oder einem anderen Behälter) ein separates Nutzvolumen für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Zu diesem Zweck wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Retentions- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen z. B. 2x 3 m<sup>3</sup> = 6 m<sup>3</sup>).

Der Überlauf der Zisterne ist an den geplanten kommunalen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt Heideck angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedi-mententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans). Die Gemeinde behält sich die regelmäßige Prüfung der ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit vor.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,30 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 Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

## **2.3 Dächer und Dachaufbauten**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 50° zulässig.

Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 9° zulässig.

Satteldächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in nicht glänzenden, roten oder rotbraunen Farbtönen zu decken. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.

Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Dachgauben und Zwerchhäusern 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 Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

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

## **2.5 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. Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis 20 cm Höhe zulässig.

## **2.6 Geländemodellierung**

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Einzelböschung- bzw. -mauerhöhe von 1,30 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist.

Die Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

An der Grenze zu öffentlichen Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen) sowie zur freien Feldflur an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind keine Stützmauern zulässig. Höhensprünge sind hier durch Böschungen auszugleichen.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen 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 – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine gemischte, mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzung ist versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,0 x 1,5 m anzulegen. Geometrische Schnitthecken sind nicht zulässig.

Zulässig sind Gehölze der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

##### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

#### **3.2 Pflanzlisten**

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A und B grundsätzlich 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.

Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, Kirschlorbeer etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölze darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

##### **Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

### **Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“**

#### Bäume:

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| - Acer campestre               | Feld-Ahorn      |
| - Acer platanoides             | Spitz-Ahorn     |
| - Betula pendula               | Sand-Birke      |
| - Carpinus betulus             | Hainbuche       |
| - Sorbus aria                  | Echte Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia             | Eberesche       |
| - Malus sylvestris             | Holz-Apfel      |
| - Prunus avium                 | Vogel-Kirsche   |
| - Tilia cordata                | Winter-Linde    |
| - Tilia platyphyllos           | Sommer-Linde    |
| - sowie hochstämmige Obstbäume |                 |

#### Sträucher:

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

### **3.3 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V1 – Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden**

An großen Glasfronten (bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m Breite), Eckverglasungen, gläsernen Balkonbrüstungen o.ä. sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen, beispielsweise UV-Markierungen (Bird-Pen), Aufkleber, spezielles UV-absorbierendes Glas, Jalousien usw. (vgl. Broschüre Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU, 2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

#### **V2 – Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Für nicht vermeidbare Außenbeleuchtung sind umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum <540nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT >2.700K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Ein zusätzliches Anstrahlen geplanter Gebäude von außen (z.B. mit Skybeamern) hat zu unterbleiben. Es gelten hier auch die einschlägigen Regelungen des Art.11a BayNatSchG.

**V3 – keine Nachtbaustellen**

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.

**V4 – Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

**V5 – Schutz angrenzender Gehölze**

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bäume und Sträucher vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

**4 Hinweise****4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**

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 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 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtwasser 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 dauerhafte Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

**4.3 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 abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

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

Ausgefertigt:

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, Erster Bürgermeister