

STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„BACHI SÜD“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 12.05.2020

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 „Bachi Süd“

per Satzungsbeschluss am 12.05.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohnbaugebiet „Bachi Süd“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 942 (Teilfläche), 943 (Teilfläche), 944 (Teilfläche), 945 (Teilfläche) und 947 (Teilfläche), Gemarkung Heideck, Stadt Heideck.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,46 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet „Bachi Süd“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 23.07.2019 ausgearbeitete und letztmalig am 12.05.2020 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beige-fügt.

§ 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 für das Wohnbaugebiet „Bachi Süd“

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.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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 Überschreitung der Baugrenze 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 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

Zum Schutz zukünftiger Gebäude auf Parzelle 5 vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den südwestlich angrenzenden Hanglagen sind auf der privaten Grundstücksfläche geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Hierfür kommt z. B. die Errichtung eines Abfang- und Ableitungsgrabens entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze in Frage. Das abgefangene Wasser kann in die Entwässerungsanlagen des Bachiwegs eingeleitet werden. (Weitere Empfehlungen zum Schutz vor Starkregen siehe Hinweis Nr. 4.8).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) muss zwischen 0,20 und 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegen.

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

2.2 First- und Wandhöhe

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

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer und Dachaufbauten

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach, Dachneigung 32-48°
- Walmdach, Dachneigung 15-30°

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

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen und -eindeckungen mit Dachneigungen von 0-48° zugelassen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als 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 sind unzulässig.

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

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Sockelmauern und sonstige Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Straße/Parkstreifen nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

2.6 Geländemodellierung

Das (auf die Straße bezogene) Erdgeschoss ist hangseitig einzugraben und das hangseitige Gelände an das Niveau des Obergeschosses anzugleichen (vgl. Bebauungsbeispiele Planblatt).

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhe von 1,50 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein Mindestabstand von 2,00 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) sind keine Stützmauern und Auffüllungen zulässig.

Im südlichen Bereich der Grundstücke 1 bis 4 sind innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Fläche keine Abgrabungen zulässig (5 m ab dem Traufbereich der vorhandenen Bäume).

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.

Erhaltungsgebot für Baumbestand auf öffentlichen Flächen

Die beiden, im Planblatt gekennzeichneten Bäume (Birke und Wald-Kiefer) am Bachiweg unterliegen einem Erhaltungsgebot. Die Bäume sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Gehölzpflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände (einschließlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestände und Obstbäume) 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.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Osten des Geltungsbereichs sind auf öffentlichen Flächen im Bereich der Parkplätze zwei Laub- oder hochstämmige Obstbäume aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ bzw. „Obstbäume“ zu pflanzen. Kleinräumige Abweichungen von der Plandarstellung sind zulässig.

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

Pflanzgebot B – Obstbaumpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf privaten Flächen

Entlang der (nord-)westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen eine Baumreihe aus vier hochstämmigen Obstbäumen aus der Pflanzliste „Obstbäume“ zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Pflanzabstand von 8-10 m einzuhalten.

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

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein Baum aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ bzw. „Obstbäume“ zu pflanzen.

Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

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

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Gehölzrodung bzw. -fällung außerhalb der Brutzeit

Die Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Gehölzen ist in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

3.3 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B und C zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landschaftspflege 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. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

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 „Heimische Laubbäume“

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
- *Betula pendula* Sand-Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

4 Hinweise

4.1 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 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 Regenwasserzisternen

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

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.

4.3 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – 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.

4.4 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone B) des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Heideck. Diesbezügliche Auflagen und Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.01.1987 sind zu beachten.

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind insbesondere die nachfolgenden Auflagen zu beachten.

Während der Baumaßnahmen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen, deshalb ist bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist auszuschließen.

Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein.

Eingesetzte Baumaschinen, z. B. Bagger usw. müssen nach dem arbeitstäglichen Einsatz aus dem Schutzgebiet entfernt werden. Treibstofflager dürfen nicht auf dem Grundstück zum Betanken betrieben werden. Das Betanken der Baufahrzeuge muss außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.

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.

4.5 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.

4.6 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 Baumfallschutzabstand

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Wäldchen. Der Abstand zwischen der Baugrenze des Baugebietes und der ersten Baumreihe des Waldrandes beträgt zwischen ca. 15 m im Osten und ca. 20 m im Westen des Geltungsbereichs.

Das betreffende Wäldchen befindet sich im Eigentum der Stadt Heideck. In Abstimmung mit dem AELF wird die Verkehrssicherheit durch regelmäßige Sichtprüfungen und Kontrollen gewährleistet. Auf diese Weise kann eine Gefährdung der Bebauung durch sturz- oder bruchgefährdete Bäume und Äste weitestgehend minimiert werden.

4.8 Schutz vor Hochwasser und Sturzfluten

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss zu kommen. Ein besonderes Risiko besteht für die Parzelle 5 (vgl. Festsetzung Nr. 1.7).

Darüber hinaus wird allen Bauwerbern empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte durch eine entsprechend angepasste Bauweise gegen eintretendes Oberflächenwasser zu schützen. Insbesondere muss die Fußbodenoberkante des (straßenseitigen) Erdgeschosses mindestens 20 cm über dem Straßenniveau liegen. Auf der Hangseite des Gebäudes (Süden/Südwesten) sollten Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Ausfertigung:

Heideck, den _____

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister