

# STADT HEIDECK



## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

### „AM WEINBERG“

IN DER STADT HEIDECK

## SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 08.12.2020

*[Hinweis: Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf vom 08.09.2020 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 13a 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 die

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Weinberg“**

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

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Weinberg“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 552/1 (Teilfläche), 604, 604/2, 605, 606 (Teilfläche), 606/3, 607, 607/2, 609/3, 609/4, 609/5, 610/2, 611/2, 611/6, 614/4 und 614/12, Gemarkung Heideck, Stadt Heideck.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,77 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Weinberg“ neu überplant. Die bisher gültigen Festsetzungen werden in diesem Bereich aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

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

Bestandteile des Bebauungsplans sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 08.09.2020 ausgearbeitete und letztmalig am 08.12.2020 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Des Weiteren beigelegt ist die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, 91154 Roth mit Datum vom 03.10.2020 sowie die Verkehrsuntersuchung der Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft, Hainstraße 18a, 96047 Bamberg, mit Datum vom 23.11.2020.**

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

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

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, 1. Bürgermeister

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Weinberg“

### 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 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der jeweiligen Nutzungsschablone für die Teilgebiete WA 1 bis WA 3 angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Bei der Bauweise II+D muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen, wobei das Dachgeschoss bei Flach- und Pultdachgebäuden als Staffelgeschoss definiert wird.

~~Bauwerksteile die ausschließlich unterirdisch liegen (z. B. Tiefgarage) können bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.~~

Tiefgaragen und Garagengeschosse sind, auch wenn sie nicht vollständig unterirdisch errichtet werden, auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche sowie der Geschossfläche unberücksichtigt.

##### 1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

##### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch vortretende Bauteile oder untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) können zugelassen werden.

##### 1.5 Abstandsflächen

In den Baufenstern der verdichteten Teilgebiete WA 2 und WA 3 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m.

Im übrigen Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO.

##### 1.6 Garagen, Carports, Nebengebäude

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei offenen Carports ohne Seitenwände kann hiervon abgesehen werden.

### 1.7 Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Für Wohneinheiten bis maximal 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügt ein Stellplatz.

In Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Besucherstellplätze in Höhe von 10 v. H. des so ermittelten Stellplatzbedarfs anzulegen (mathematische Auf- oder Abrundung auf ganze Zahl).

### 1.8 Abfallentsorgung

Die Anwohner der Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 16 (nördliche Stichstraßen) sowie 15 und 17 (südliche Strichstraße) müssen ihre Abfall- und Wertstoffsammelbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der jeweiligen, im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

### 1.9 Flächenbefestigung

Private Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Für die Teilgebiete WA 1 und WA 3 gilt:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Für das Teilgebiet WA 2 gilt:

Die Höheneinstellung der Gebäude wird durch die im jeweiligen Baufenster angegebenen Erdgeschosshöhen über NN festgesetzt (Höhenkote = OK FFB EG). Die festgesetzten Höhenkoten dürfen um bis zu 25 cm über- oder unterschritten werden. Die Höhe des Garagenbodens wird nicht festgesetzt.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### 2.2 First- und Wandhöhe

Im Teilgebiet WA 1 (max. II) beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) 6,00 m.

Im Teilgebiet WA 2 (max. II+D) beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 10,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) 8,50 m.

Im Teilgebiet WA 3 (max. II+D) beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 11,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) 8,50 m.

Bezugspunkt für alle First- und Wandhöhen ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Bei Pult- und Flachdächern ist die Wandhöhe nur bis zum oberen Abschluss des zweiten Vollgeschosses zu messen, sofern das darüber liegende Staffelgeschoss um mindestens 1,50 m zurückversetzt ist.

## 2.3 Dächer

### 2.3.1 Dachformen und -deckung

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 3:

- Satteldach (SD), Dachneigung 20-50°
- Flach- u. Pultdach (FD /PD), Dachneigung 0-20°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-40°

Im Teilgebiet WA 2:

- Flach- u. Pultdach (FD / PD), Dachneigung 0-20°

Bei Flach- und Pultdächern ist das dritte zulässige Vollgeschoss („Dachgeschoss“) als Staffelgeschoss auszubilden.

Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu halten (Ausnahme: Solaranlagen). Dachbegrünung ist zulässig und wird insbesondere für Carports empfohlen.

### 2.3.2 Dachaufbauten und Gauben

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder SchlepPGAuben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die summierte Breite von Gauben oder Dacheinschnitten darf 4/5 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

## 2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

## 2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten.

Für Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

## 2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungs- bzw. Mauerhöhen von 1,80 m. Der horizontale Abstand zwischen Einzelböschungen und Mauern muss mindestens 1,50 m betragen.

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

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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).

#### 3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen des Pflanzgebotes A 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. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

#### **Pflanzqualität (mindestens):**

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

#### **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
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

### 3.3 Vermeidungsmaßnahmen

#### V 1: Gehölzrodung und Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen sowie die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

#### V 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

#### V 3: Ökologische Baubegleitung für den Bau der Niederschlagswasserrückhaltung

Das nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützte Uferbegleitgehölz im Südosten des Geltungsbereichs darf nicht erheblich beeinträchtigt oder beseitigt werden. Zulässig ist lediglich ein kleinflächiges „auf den Stock setzen“. Die Bauausführung der Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung in diesem Bereich ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen, um Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

## 4 Hinweise

### 4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes 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 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 Trinkwasser-Verordnung (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 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.

#### **4.4 Wasserrechtliche Genehmigung baulicher Anlagen**

Die Kleine Roth ist im Abschnitt entlang des Baugebietes in der Verordnung der Regierung von Mittelfranken über die Genehmigung für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Mittelfranken vom 12. Mai 2017 aufgeführt. Die Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie der Kleinen Roth entfernt sind, bedarf deshalb einer Genehmigung nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG. Vorsorglich wird zu bestehenden Gebäuden darauf hingewiesen, dass auch die wesentliche Änderung und Stilllegung von Anlagen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG unterliegt.

Diese Genehmigung wird durch die baurechtliche Genehmigung ersetzt, wobei die materiellrechtlichen Anforderungen zu erfüllen sind.

Bei Freistellungsverfahren bzw. der Errichtung verfahrensfreier Vorhaben (einschließlich isolierter Befreiungen) ist die wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG allerdings gesondert zu beantragen.

#### **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 Unterboden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.6 Bodenfunde**

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.

Ausgefertigt:

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

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, 1. Bürgermeister