

Die

STADT HEIDECK

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.06.2022 (GVBl. S. 374)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Tautenwind Nordwest“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 844, 844/2, 844/3, 844/4, 844/5, 844/6 und 845, jeweils Gemarkung Liebenstadt, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 853, Gemarkung Liebenstadt.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässige Nutzungen

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit zwingend mit II [zwei] Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports. Hier ist eine max. Höhenentwicklung mit II [zwei] Vollgeschossen zulässig.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Einfriedungen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

- 4.3 Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie der gesonderten Flächen für Carports und Garagen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

- 4.4 Die erforderlichen Sichtflächen der Einmündungen der neu gewidmeten Ortstraße auf Fl. Nr. 853, Gemarkung Liebenstadt, in die Ortsstraße Altenheideck – Tautenwind sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der Ortsstraße erheben.

- 4.5 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*
Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Hauptgebäude baulicher Anlagen sind nur mit Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 20 ° bis max. 48° zulässig.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen finden die zuvor genannte Festsetzung keine Anwendung.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

- 5.2 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:*
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. nachstehenden Festsetzungen zu ermitteln und nachzuweisen (Stellplatznachweis):

- Einfamilienhäusern und Doppelhäusern:
je Wohneinheit mind. 2,0 KFZ-Stellplätze
- Wohnungsbau:
0 bis 50 m² Wohnfläche je 1,0 KFZ-Stellplatz
> 51 m² Wohnfläche je 2,0 KFZ-Stellplatz

Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

- 6.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

§ 7 – Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern oder in den öffentlichen Entwässerungsgraben abzuleiten. Die Entwässerungssatzung der Stadt Heideck ist zu beachten.

§ 8 – Grünordnung

8.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

Pro Wohnbaugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, dreifach verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.

Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, der als Anlage beigefügten Liste „Heimische Gehölze“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, zu verwenden. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind ausschließlich Arten der als Anlage beigefügten „Streuobstliste für den Landkreis Roth“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, zu verwenden.

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Bepflanzungen im Bereich der Bewuchsbeschränkungszone der 20 kV-Freileitung dürfen eine Wuchshöhe von 4,0 m über dem bestehenden natürlichen Gelände nicht überschreiten. Die Wuchshöhe ist dauerhaft durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen sowie Kleinflächen < 1,5 m². Kleinflächen dürfen in der Addition 10 m² nicht überschreiten.

8.2 *Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft im Norden*

Die privaten Nutzflächen sind im Randbereich im Norden in den im Planblatt mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen zur freien Landschaft durch die Pflanzung von Obstbäumen im Abstand von 8,0 – 10 m einzugrünen. Es sind ausschließlich Arten der als Anlage beigefügten „Streuobstliste für den Landkreis Roth“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, zu verwenden. Die Bereiche zwischen den Obstbaumpflanzungen sind als mind. 1,5 m breiter Blühstreifen mit einer mehrjährigen Regio-Saatgutmischung anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Eine Unterbrechung der Blühstreifen durch Grundstückszufahrten von Norden ist bis zu einer Einzelbreite von max. 6,50 m zulässig.

8.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Eine Störung von Brutvögel und Beeinträchtigung potenzieller Fortpflanzungshabitats in und an den Gehölzstrukturen westlich der überplanten Flächen ist zu vermeiden. Die dort befindlichen Hecken und Gehölze dürfen in den angrenzenden Bereichen bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß (max. Lichtfarbe von 3000 Kelvin) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind und dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.
- Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit ohne Sockel auszuführen. Zwischen Gelände und Unterkante der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm im Mittel freizuhalten.

Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Tautenwind Nordwest“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen
 - Anlage 1 Liste „Heimische Gehölze“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege
 - Anlage 2 „Streubstliste für den Landkreis Roth“, Hrsg. Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Tautenwind Nordwest“, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand XX.xx.xx – liegt noch nicht vor.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Heideck, Marktplatz 24, 91180 Heideck, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Heideck, www.heideck.de einsehbar oder können unter Tel. 09177 / 49 40 - 0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Tautenwind Nordwest“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 08.11.2022
zuletzt geändert:

Heideck, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Heideck
Ralf Beyer
Erster Bürgermeister