

Markt Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 13 „Leerstetten“

Vorentwurf (Vorabzug)

Stand: 11.03.2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 2.3 Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Länge von Einzel- und Doppelhäusern darf eine Länge von 20 m Länge und von Hausgruppen 35 m Länge nicht überschreiten.
- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut. In den Allgemeinen Wohngebiet WA 2-4 darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 7,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.
- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Firsthöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 12,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebiet WA 2-4 darf die Firsthöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
- 2.6 Die Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf eine Höhe von 3 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.

- 2.7 Die im Baugebiet ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen ist zur Aufstellung von Abfallsammelbehältern vorgesehen.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

- 3.1 Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 10° und 51° bezogen zur Horizontalen betragen. Garagen und Nebenkörper sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptbaukörper anzupassen. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können alternativ als begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad) ausgebildet werden.
- 3.2 Dachaufbauten: Als untergeordnete Dachaufbauten sind je Gebäude entweder Schleppgauben oder stehende Gauben zulässig. Die Anzahl der Dachgauben je Dachfläche wird auf zwei begrenzt. Die Breite der zulässigen Gauben darf eine Breite von jeweils 1,5 m nicht überschreiten. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandlänge zulässig.
- 3.3 Dachüberstände: Der Dachüberstand darf an der Traufe, waagrecht gemessen, eine Tiefe von 0,50 m, am Ortgang eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten. Bei Walm- und Zeltdächern ist ein Dachüberstand von 0,50 m Tiefe, waagrecht gemessen, an allen 4 Seiten zulässig.
- 3.4 Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
- 3.5 Im Baugebiet sind ausschließlich Dacheindeckungen aus roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig.
- 3.6 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad ohne Aufständigung zulässig.
- 3.7 Fassaden sind als verputzte Fassaden in gedeckten erdigen Farben zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen in naturbelassener Form oder in hellen Farben sowie regionaltypischer Sandstein. Unzulässig sind grelle Farbtöne.
- 3.8 Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten.
- 3.9 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitliche Dachneigungen und -eindeckungen, Trauf- und Firsthöhen sowie gleiche Materialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände haben.

4. Grünordnung

- 4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind im Baugebiet gemäß DIN 18920 dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste A) der Begründung zu pflanzen.
- 4.3 Entlang der westlichen sowie südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung als geschlossene dreireihige Baum- und Strauchhecke in einer Tiefe von mind. 4,50 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. Wuchsklasse sowie zwei Obst- oder Laubbäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) der Begründung zu pflanzen. Weiterhin sind verpflanzte mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B) im Halbverband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben in der Begründung. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
- 4.4 Für das Anpflanzen von Gehölzen als Straßenbegleitgrün sind standortgerechte und heimische Gehölzgruppen gemäß Artenliste A) und B) der Begründung zu verwenden. Die Pflanzdichte der Gehölzgruppen auf diesen Flächen wird mit mindestens einer Pflanze/1,5 m² festgesetzt.
- 4.5 Die Baumscheiben für neu anzupflanzende Einzelbäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten, sie sind vor dem Befahren und Befahren zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass streusalzreiches Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet wird.
- 4.6 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m sollen mit einer Wandbegrünung versehen werden; es sind die Pflanzen der Artenliste C) der Begründung zu verwenden.
- 4.7 Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5. Wasserhaushalt

- 5.1 Eine übermäßige Versiegelung der privaten Grundstücksflächen ist zu vermeiden. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.
- 5.2 Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) zu versehen.
- 5.3 *(((Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern...)))*

Hinweise

1. Die Parzellen _____ werden durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht angefahren. Die Abfall- und Wertstoffbehälter müssen am Entleerungstermin an der Stichtrasse abgestellt werden.
2. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die örtliche Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) vom 17. Dezember 2008 zu beachten

Artenliste

A) Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Betula pendula	Hängebirke
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus silvestris	Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x intermedia	Oxelbirne

B) Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

C) Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune

Selbstklimmend

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Parthenocissus Quinquefolia „Veitchii“	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten u. Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis coignetia	Rostrote Rebe
Vitis vinifera	Wilde Rebe

aufgestellt:

TB|MARKERT

Nürnberg, 31.03.2015

i.V. Pauline Bolle

dott.ssa mag. für Stadt-, Regional-
und Umwelt-Landschaftsplanung