

Markt Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“

Entwurf i. d. Fassung vom 05.11.2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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, die Länge von Hausgruppen eine Länge von 35 m nicht überschreiten.
- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 9,0 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4, 5 und 6 darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 7,0 m, bezogen auf die endgültige 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 endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3, 4, 5 und 6 darf die Firsthöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die endgültige 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 endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.
- 2.7 Auffüllungen des natürlichen Geländes bis zur Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche (endgültige Geländeoberfläche) sind zulässig.

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 auf die Horizontale betragen. Garagen und Nebenkörper sind in Form, Neigung und De-

ckung 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 bezogen auf die Horizontale) 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 ausschließlich ab einer Dachneigung von 38° bezogen auf die Horizontale zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandlänge zulässig.
- 3.3 Dachüberstände: Der Dachüberstand darf an der Traufe, waagerecht gemessen, eine Tiefe von 0,5 m, am Ortgang eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten. Bei Walm- und Zeltdächern ist ein Dachüberstand von 0,5 m Tiefe, waagerecht 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. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen.
- 3.6 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.
- 3.7 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 Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindesten 0,1 m freigehalten werden.
- 3.8 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Dachneigungen und -eindeckungen, Trauf- und Firsthöhen auszubilden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichen Fassadenmaterialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände auszubilden.

4. Grünordnung

- 4.1 Die als zu erhaltend 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.
- 4.4 Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. Wuchsklasse oder zwei Obst- oder Laubbäume der II.

Wuchsklasse gemäß Artenliste A) zu pflanzen sowie verpflanzte mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B) im Halbverband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität muss der Artenliste entsprechen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

- 4.5 Für das Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind die Arten gemäß Artenliste A) und B) zu verwenden.
- 4.6 Für die zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind jeweils Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor einem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern. Für jeden anzupflanzenden Baum innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen.
- 4.7 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m sind mit einer Wandbegrünung zu versehen; es sind die Pflanzen der Artenliste C) der Begrünung zu verwenden.
- 4.8 Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 4.9 Für die Bauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen sind den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Genehmigung im Freistellungsverfahren jeweils Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

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 soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüberhinaus der zentralen Regenrückhaltung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 229, Gmkg. Leerstetten zuzuführen.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Innerhalb der als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen „X“ und „Y“ sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der nachfolgend zugeordneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 auszuführen.

Fläche „X“: Lärmpegelbereich III

Fläche „Y“: Lärmpegelbereich II

- 6.2 Mit dem Bauantrag bzw. den Unterlagen im Freistellungsverfahren ist ein Nachweis gemäß DIN 4109 beizufügen.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind mindestens 1/3 der Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen so zu orientieren, dass sie

über Fensteröffnungen zu den lärmabgewandten Seiten verfügen.

- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind der Kreisstraße zugewandte Aufenthaltsräume, die vorwiegend nachts genutzt werden, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten sind. Auf fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn diese Aufenthaltsräume über eine Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseiten bestehen.

7. Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffe

Dem naturschutzfachlichen Eingriff in Natur- und Landschaft wird die bereits vollzogene Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Flst.-Nr. 306, Gmkg. Schwand aus dem Ökokonto des Markt Schwanstetten zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist aus dem Ökokonto auszubuchen und an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Weitere Angaben sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

- 8.1.1 V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 31. August) zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen bodenbrütender Vogelarten und ihrer Gelege.

- 8.1.2 V2: Durchführung von Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September) zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen gehölzbrütender Vogelarten. Dies stellt die größtmögliche Vermeidungsmaßnahme dar.

8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- 8.2.1 CEF 1: Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 359, 360 und 361, Gmkg. Leerstetten sind für Rebhühner und Wachteln Ackerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m und einer Mindestlänge von 50 m anzulegen. Die Ackerrandstreifen sind entlang der Flurstücksgrenzen zur freien Landschaft anzulegen, nicht entlang der Wald-ränder. Insgesamt sind Ackerrandstreifen auf einer Mindestfläche von 500 m² anzulegen. Die Anlage des Ackerrandstreifens kann eine einjährige Buntbrache mit Ackerwildkräutern darstellen. Die Mahd dieser Fläche hat erst nach dem 1. August zu erfolgen. Alternativ kann der Streifen auch weiterhin ackerbaulich genutzt werden (kein Maisanbau), der aber nicht mit Insektiziden behandelt und nur der halben ortsüblichen Menge gedüngt werden darf. Die Reihendichte ist hierbei auf die Hälfte zu reduzieren und während der Brutzeit von April bis Juli ist keine mechanische Bearbeitung durchzuführen.
- 8.2.2 CEF 2: Auf dem Grundstück Flst.Nr. 187 (anteilig), Gmkg. Leerstetten sind mindestens 3 Lerchenfenster (Flächengröße mindestens jeweils 20 m²) auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 187 anzulegen. Die Lerchenfenster mit einer Mindestgröße von 20 m² und einer Mindestbreite von 4,5 m sind in einer Entfernung von mindestens 100 m zu Siedlungsstrukturen und Straßen anzulegen. Diese Felder sind bei der Ansaat durch Anheben der Saatmaschine frei zu lassen und das Jahr über nicht zu bewirtschaften, sie können jährlich wechseln.

HINWEISE

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B-C-D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
3. Die drei Stichstraßen nach Westen sowie die Stichstraße nach Osten können durch die Fahrzeuge der Müllentsorgung nicht angefahren werden. Diejenigen Grundstückseigentümer bzw. Nutzer, deren Grundstücke ausschließlich eine Grundstückszufahrt zu diesen Stichstraßen haben, müssen die Abfall- und Wertstoffbehälter am jeweiligen Abholtermin an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße oder am Sammelplatz im Süden abstellen.
4. Auf den Grundstücken entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Schmutzwasserentsorgung für Kellergeschosse im Freispiegel nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.
5. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die örtliche Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) vom 17. Dezember 2008 zu beachten.
6. Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammendes) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsanstalt für Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.
7. Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
9. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

aufgestellt:

Nürnberg, 05.11.2015; TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten
i.V. Matthias Fleischhauer