

6. Änderung des Bebauungsplans "Reissgarten / Winterleiten"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Wohngebiet WA 1 beträgt die maximale Wandhöhe als Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 6,30 m.

Im Wohngebiet WA 2 beträgt die maximale Wandhöhe als Maß zwischen dem mittleren natürlichen Gelände an der bergseitigen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 4,50 m.

Im Wohngebiet WA 3 beträgt die maximale Wandhöhe als Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche, und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 3,25 m.

3. Immissionsschutz

In dem Allgemeinen Wohngebiete WA1 sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (wie z.B.: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen), sowie Wohnbereiche auf der schallabgewandten Westseite anzuordnen. Festverglaste Belichtungsfenster mindestens der Schallschutzklasse II dieser Räume sind auch an der Nord, Ost und Südfassade zulässig. Fenster von Küchen, welche keine Wohnküchen sind, Bädern, Treppenträumen etc. sind an allen Fassaden zulässig. An Nord- oder Südfassaden sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (wie z.B.: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) zulässig, sofern diese durch einen mindestens 5 m langen Gebäudeteil abgeschirmt sind, der die Oberkante des Fensters um mindestens 1 m überragt.

4. Dachform und Dachneigung

- zulässig sind alle Dachformen außer Flachdach.
- Dachneigung 32°- 48°
- Sollte bei Ausführung einer zulässigen steileren Dachneigung im Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß entstehen, so ist dieses ausnahmsweise zulässig, wenn die GFZ nicht überschritten wird.
- Bei über 38° Dachneigung sind Kniestöcke bis max. 0,50 m zulässig.
- Ab 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig. Die max. Gaubenbreite wird auf 2,00 m festgesetzt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

5. Garagen

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen.

Talseitig der Straße liegende Garagen müssen zusammen mit dem Wohngebäude eine bauliche und gestalterische Einheit bilden, wenn die talseitige Garagenwandhöhe 3,50 m, gemessen vom natürlichen bzw. festgesetzten Gelände, überschreitet. Bergseits der Straße liegende Garagen, die in die Böschungen eingebaut werden, dürfen ausnahmsweise mit einem Flachdach errichtet werden.

Die Oberkante der Einfahrt talseitiger Garagen darf max. 0,10 m über der Oberkante der Straße liegen. Garagen sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

6. Grenzbebauung

Gebäude und Garagen sind in der Gestaltung, in ihren Ausmaßen, der Dachform und der Dachneigung einander anzupassen, wenn sie auf der Grenze errichtet werden.

7. Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

Als Dacheindeckung sind Dachsteine oder Ziegel in Rot-, Braun- und Schwarzttönen sowie auch andere Materialien zulässig.

8. Unzulässige Anlagen

Unzulässige Anlagen im Baugebiet sind Wellblechgaragen o.ä., provisorische Gebäude, Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten o.ä.

9. Geländeveränderungen

- Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Hierbei sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m zulässig.
- Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

10. Einfriedungen

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,30 m nicht überschreiten. Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun, Mauern verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet. Zulässig an den seitlichen und hinteren Grenzen ist auch Maschendraht.

11. Pflanzgebote

Je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Auswahlliste (siehe unter Hinweise „6. Auswahlliste“) anzupflanzen. Mindestqualität: Obstbaum als Hochstamm, 2x verschult, Stammumfang 7-8 cm; sonstiger Laubbaum als Hochstamm oder Stammbusch, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm; Je 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind 10 Sträucher gemäß Artenauswahlliste anzupflanzen. Mindestqualität: Sträucher, 2x verschult, 60-100 cm. Die Pflanzgebote sind spätestens im übernächsten Winterhalbjahr nach Baubeginn zu erfüllen.

12. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch Tötung und Verletzung sind folgende Schutzmaßnahmen (Konflikt vermeidende Maßnahmen) zu beachten:

- das Entfernen von Gras- und Krautfluren (z.B. im Zuge der Baufeldräumung) ist nur in der Zeit vom 1.10. -28.02. zulässig. Eine Entfernung ist außerhalb der Fristen ist auch dann möglich, wenn die Gras- und Krautfluren in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durch Schwarzbrache oder Abmulchen / Mahd bis zum Baubeginn als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten unattraktiv gestaltet sind, oder unmittelbar vor Baubeginn mit Begehung durch eine fachlich qualifizierte Person sichergestellt wird, dass sich im Baubereich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten befinden.
- Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. -28.02. zulässig.
- Es sind Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen über 2 m² Größe (z.B. Vogelschutzglas,.....) zu ergreifen.

13. Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1323 wird der westliche Teil des Grundstücks als Ausgleichsfläche mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen (444 m²) zugeordnet. Entwicklungsziele: Streuobstwiese / Gras- und Krautsaum des Wald- bzw. Gehölzrandes. Maßnahmen:

- Pflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) Mindestqualität: Hochstamm, 2x verschult, Stammumfang 7/8 cm;
- Extensivierung der Nutzung der Wiesenfläche (ein- bis zweischürig mit Entnahme des Mähguts, ohne Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln);
- Entwicklung des dem Waldrand vorgelagerten Gras- und Krautsaums (Mahd 1-schürig im August/September, Mähgutentnahme, ohne Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln),
- Abgrabungen und Auffüllungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind innerhalb der Ausgleichsfläche unzulässig. Das im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandene Heckenfragment ist zu erhalten.
- Die Bekämpfung von "Neophyten" (Riesenbärenklau, Goldrute,....) mit Pflanzenbehandlungsmitteln ist ausnahmsweise zulässig.
- Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn zu erfüllen.

Textliche Hinweise

1. Müllbeseitigung

Die Mülltonnen von Grundstücken, welche durch Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden, müssen an der Haupteinfriedungsstraße aufgestellt werden.

2. Die Bepflanzung, sowie die Einfriedung der Baugrundstücke ist im Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

3. Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGB-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

4. Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die Dacheindeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

5. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll über Zisternen oder begrünte Dächer zurückgehalten werden. Eine flächige Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken ist anzustreben.

6. Bodenfunde (Art. 8 DSchG)

Gem. §§ 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.

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.

7. Auswahllisten gemäß Festsetzung „11. Pflanzgebot“

Auswahlliste Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Französischer Ahorn
Amelanchier spec.	- Felsenbirne
Catalpa bignonioides	- Trompetenbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus spec.	- Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn
Fraxinus spec.	- Mannaesche, Amerik. Eschen
Gleditsia triacanthos	- Gleditschie, Christusdorn
Parrotia persica	- Eisenholzbaum
Pyrus spec.	- Stadtbirnen
Prunus spec.	- Zierkirsche
Magnolia kobus	- Magnolie
Malus spec.	- Zierapfel
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde z.B. „Rancho“ oder „Roelvo“
Ulmus	- Ulme, resistente Sorten

Obstbäume, Walnuss

Auswahlliste Sträucher

Amelanchier spec.	- Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus spec.	- Weißdorn
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Ziersträucher wie Flieder, Kolkwitzie, Pfeifenstrauch, Spieren, Strauchrosen, Deutzie, Kornelkirsche, Zier-Johannisbeeren, Apfelbeere, Schneeball, Lorbeerkirsche, Buchs, Schmetterlingsflieder



Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- zulässige Gebäude: Einzelhäuser
- o offene Bauweise
- Erhaltungsgebot Hecke
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: Ausgleichsfläche
- Entwicklung Gras- und Krautsaum
- Pflanzgebot: Hochstämmige Bäume Bindung nach Stückzahl mit Standortbindung innerhalb der Ausgleichfläche
- Hochstämmige Bäume Bindung nach Stückzahl ohne Standortbindung

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1425 bestehende Flurnummer
- bestehende Bebauung
- geplante Bebauung
- geplante Grundstücksgrenze
- Gehölz (Bestand)
- Wald (Bestand)
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

B) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die auszulegenden Unterlagen wurden vombisim Internet veröffentlicht.

C) Die Gemeinde Theilheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Theilheim, den

(Siegel)

(Henig, 1. Bürgermeister)

D) Die Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Theilheim, den

(Siegel)

(Henig, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Theilheim

6. Änderung des Bebauungsplans "Reissgarten / Winterleiten"

ENTWURF

M 1 : 1.000



aufgestellt: 03.12.2018

bearbeitet: Dörfler
gezeichnet: Dörfler
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de