

VORENTWURF



Gemeinde Scheyern

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“

Teil D - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 07.02.2017

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - (1) Die Art der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete im Planteil festgesetzt.
 - (2) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - (4) Im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete im Planteil festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese beträgt bei

- bis zu 2 Vollgeschoßen: 7,00 m
- bis zu 3 Vollgeschoßen: 10,00 m

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenfläche Fassade mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der massiven Attika (bei Flachdächern). Bei Pultdächern bezieht sich die max. zul. Wandhöhe auf die Traufe der Pultdächer.

Im Falle großflächiger Geländeänderungen gem. Festsetzung 1.6 (2) stellt die geplante Geländeoberkante den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe dar.

(3) Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 7 Wohneinheiten zulässig.

Je Wohneinheit müssen 300 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

Für Wohneinheiten bis 35 m² Wohnfläche müssen nur 150 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An Zufahrtsseiten von Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

Sind Bauräume für Garagen oder Carports im Planteil festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

(3) Maximal ein unbeheiztes Nebengebäude (Geräteschuppen, Gartenlaube etc.) bis 50 m³ Brutto-Rauminhalt ist je Grundstück auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.
- (5) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- (1) Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung findet keine Anwendung.

1.6 Geländegestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils bis zu 0,50 m zulässig.
- (2) Darüber hinaus können Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche bis maximal 1,50 Meter durchgeführt werden, wenn diese dazu dienen, die geplante Geländeoberfläche an den bestehenden Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen (zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken) anzugleichen. Dies ist insbesondere bei unbebauten Grundstücken der Fall, bei denen für die angrenzenden Flurstücke eine Höhenanpassung bereits vorgenommen wurde. Dabei muss gewährleistet sein, dass das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht gestört wird. Durch die Anpassung entsteht eine neue geplante Geländeoberkante, die in diesem Fall den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe darstellt. (sh. Festsetzung 1.2 (2)).
- (3) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m sind zulässig. Auf Stützmauern dürfen Zäune bis 1,00 m ab Oberkante des höherliegenden Geländes errichtet werden.

1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen der Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Die zulässigen Dachformen der <u>Hauptgebäude</u> sind in jeweiligen Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.
Dachneigungen:	Satteldächer: 35 - 45 Grad Pulldächer, versetzte Pulldächer: 5 - 20 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	Satteldächer: In Dorfgebieten (MD) und allgemeinen Wohngebieten (WA): Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen; In Mischgebieten (MI): Ziegel oder Betondachstein in natur-roten Farbtönen; Pulldächer: Ziegel, Betondachstein, Faserzementeindeckung, Blecheindeckung in Titanzink oder Kupfer; zulässige Farben: natur-rote oder graue oder Anthrazit-Farbtöne; Blecheindeckungen in natürlicher Farbgebung - keine farbigen Beschichtungen; Flachdächer: Foliendächer bekiest oder begrünt;

Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen der Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Satteldächer, Pulldächer, versetzte Pulldächer, Flachdächer
Dachneigung:	Satteldächer: 35 - 45 Grad

Pultdächer, versetzte Pultdächer: 5 - 20 Grad
Flachdächer: 0 – 7 Grad

Art der Dacheindeckung: Satteldächer:
In Dorfgebieten (MD) und allgemeinen Wohngebieten (WA):
Ziegel oder Betondachstein in natur-roten oder grauen oder Anthrazit-Farbtönen;

In Mischgebieten (MI):
Ziegel oder Betondachstein in natur-roten Farbtönen;

Pultdächer:
Ziegel, Betondachstein, Faserzementeindeckung, Blecheindeckung in Titanzink oder Kupfer; zulässige Farben: natur-rote oder graue oder Anthrazit-Farbtöne; Blecheindeckungen in natürlicher Farbgebung - keine farbigen Beschichtungen;

Flachdächer:
Foliendächer bekiest oder begrünt;

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 35 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 15 Grad Dachneigung kombiniert werden.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben und Erker sind in Dächern mit mindestens 35 Grad Neigung zulässig (Satteldächer).

Die Summe der Breite aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) darf 50% der Hauslänge nicht überschreiten.

Die Breite der einzelnen Gauben darf max. 1,75 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens die Breite der einzelnen Gauben betragen.

Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

(3) Die Firstrichtung der Wohngebäude ist gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zu wählen. An- und Vorbauten, Erker etc. sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform des Gebäudes unterordnen. Von den im Planteil festgesetzten Firstrichtungen kann geringfügig abgewichen werden.

(4) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

(5) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der Einfriedungen bzw. Zäune darf maximal 1,00 Meter betragen.

An den Grundstücksgrenzen, die nicht an einer Verkehrsfläche liegen, sind als Einfriedungen ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Mauern, die zur Abstützung von unterschiedlichen Geländehöhen dienen, gelten hierbei nicht als Einfriedungen, sondern als Stützmauern.

(6) Flächen die von Bebauung frei zu halten sind - Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Es dürfen dort keine genehmigungsfreien (verfahrensfreien) baulichen Anlagen errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Weiterhin dürfen dort keine Stellplätze errichtet werden. Die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten, ist in diesen Flächen unzulässig.

3. Grünordnung

- 3.1** Befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.
- 3.2** Je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.5 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.
- 3.3** Gerodete Bäume sind mit Bäumen gemäß der Festsetzung 3.2 zu ersetzen.

4. Hinweise

4.1 Baugestaltung

Im Hinblick auf die regionaltypische Bauweise (klare längsgerichtete Baukörper) wird empfohlen, die Baukörper auf einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln und ohne besondere Vor- und Rücksprünge auszubilden.

4.2 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden.

4.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Gegebenenfalls ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. eine erneute Prüfung zum Einzelvorhaben durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen 1.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.5 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche

Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

4.6 Hinweis zur Niederschlagswassergebühr

Maßgeblich für die Niederschlagswassergebühr sind die bebauten und befestigten Flächen eines Grundstücks, von denen aus Niederschlagswasser in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet wird oder abfließt.

- Bebaute Flächen sind die Gebäudegrundflächen (Außenmaße der Gebäude).
- Befestigte Flächen sind alle gegenüber dem natürlichen Zustand veränderten Bodenflächen (Asphalt, Beton, Pflaster etc.).

Es wird darauf hingewiesen, dass nur Beläge aus Rasengittersteinen und Rasenfugensteinen als sickerfähiges Material eingestuft werden. Sogenannte Ökopflaster werden regelmäßig mit Gebühren belegt, da die Sickerleistungen stark abnehmen.

Weitere Informationen zur Niederschlagswassergebühr können der Homepage der Gemeinde Scheyern entnommen werden.