

BEBAUUNGSPLAN "IM OBEREN EYLEIN" mit integriertem Grünordnungsplan

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GBl. S. 588), BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GBl. S. 98), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.06.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 2 der Verordnung vom 23.02.2011 (GBl. S. 92), BayRS 791-1-U, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Im Oberen Eylein“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichnerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

MI

Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).



2.2 (1,2)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

2.3 II

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachgestaltung

2.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngeschosse zulässig.

2.6 Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe wird bei Sattel-, Waln-, Zelt- und Pultdächern mit 8,30 m für die zweigeschossige Bebauung festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird mit 6,50 m bis Oberkante Attika festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante.

2.7 Höhenlage der Gebäude/Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen. Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudenotte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Bei der Entwässerung ließliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1

Straßenverkehrsfläche

4.2

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.2.1

Anliegerstraße

private Verkehrsfläche

4.2.2

P

öffentliche Parkfläche

4.3

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1

Öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1

RBB Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1

zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

7.2 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Gehölzliste (Anhang) in der dort angegebenen Qualität durchzuführen.

Anpfanzungsgebote auf öffentlichen Flächen müssen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen durchgeführt werden.

Zusätzlich wird festgelegt, dass pro 350 m² Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Laubbau oder Obstbaum nach der Gehölzliste (Anhang) in der dort angegebenen Qualität geplant werden muss oder ein bestehender Obstbaum erhalten wird. Das Anpfanzungsgebot auf privaten Baugrundstücken muss bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen sein.

7.3 Befestigung

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdrücklässig herzustellen.

7.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Lampen zu verwenden.

Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkopf mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feinen Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blauberreich abstrahlen wie z.B. superakustische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

7.5 Maßnahmen zum ArtenSchutz

Die Rodung des Gehölzbestandes und das Abschieben der Vegetationsdecke sind zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 durchzuführen.

7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Interne Ausgleichsfächen:

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann das Regenrückhaltebecken/Versickerungsbecken als Ausgleichsfäche (A1) herangezogen werden. Die Fläche beträgt ca. 1522 m².

Eine weitere Ausgleichsfäche (A2) befindet sich auf einer Teilfläche der Flurstücknummer 91 (Gemarkung Weilersbach) als Ackerfläche genutzt, wird die Fläche (ca. 1.434 m²) mit einer extensiven Grünlandmischung angesät und mit Obstbäumen bepflanzt.

Ausführung und Pflege

A1: Das Regenrückhaltebecken wird in Erdbauweise ausgeführt und die Sohle naturnah gestaltet, indem der anfangende Bodenauflauf in Form von Erd(er)querdämmung so eingebaut wird, dass eine stufenweise Wasserträufelhaltung ermöglicht wird. Die Ausgestaltung des Beckens erfolgt mit wechselnden Böschungsdämmungen und wechselnden Überflächen. Auf diese Weise wird der ökologische Wert der Wasserträufel erhöht. Die Böschungen werden mit einer extensiven Grünlandmischung bis auf Höhe der Wasserlinie einzutanzen. Zur Pflege dieser Fläche erfolgen im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. zwei Mahden mit Abfuhr des Mahdgutes.

Alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen ist die Funktionsfähigkeit der Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneutigen.

A2: Anlage einer Streuobstwiese

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang: Gehölzliste Obstbäume) zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften: Düngung und Pfanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Zur Pflege dieser Fläche erfolgen im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. zwei Mahden mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumschalenmulchung ist zulässig.

Externe Ausgleichsfäche (A3):

- Fl-Nr. 585 der Gemarkung Oberweilersbach

Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und wird zu Streuobstwiesen mit extensivem Grünland entwickelt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2347 m².

Ausführung und Pflege

A3: Anlage einer Streuobstwiese

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang: Gehölzliste Obstbäume) zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften: Düngung und Pfanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Zur Pflege dieser Fläche erfolgen im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. zwei Mahden mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumschalenmulchung ist zulässig.

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000

Die Übersichtskarte zeigt die Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1, A2, A3) sowie die Flächen für die Ausgleichsfächen (A1, A2, A3).

7.7 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1

Straßenverkehrsfläche

4.2

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.2.1

Anliegerstraße

private Verkehrsfläche

4.2.2

P

öffentliche Parkfläche

4.3

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1

Öffentliche Grünflächen