

Der Markt Weitingen erlässt auf Grund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert...

Bebauungsplan für das Wohngebiet „Frankenhofen II“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.09.2022.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,06 ha und umfasst die Flurstücke 1171/1, 2789, 2791 (teilw.) und 2789/1 (teilw.) der Gemarkung Weitingen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-FFB darf im Mittel maximal 35 cm über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Wand-/Gesamthöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufhöhe des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (siehe 2.3) liegen.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für den Markt Weitingen prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 bzw. Abweichungen Satz 7 BayBO einzuhalten.

Es gilt die offene Bauweise.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist maximal ein Nebengebäude und ein Gewächshaus mit einer maximalen Größe von je 25 m² zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, (§ 21a BauNVO und Art. 6 Abs. 7 BayBO)

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Carports ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, vor Carports von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 1,0 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche (Eingrünung)

Die bestehenden Gehölze entlang der Flurnummern 121 und 120/2 sind zwingend zu erhalten. Die bestehenden Gehölze entlang des „Schellengrabens“ sind zu erhalten.

Die bestehende Hecke mit einer Länge von ca. 22 m und einer Breite von ca. 6,50 m auf der Flurnummer 2791 ist fachgerecht auf die öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Bereich zu versetzen. Die Versetzung der Hecke hat zwischen Oktober und Dezember zu erfolgen.

Die zur Anpflanzung und Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Bei der Anlage und Pflege der öffentlichen Grünfläche sind folgende Angaben zu beachten:

- Einsäen der Flächen mit einer Saatgutmischung. Die Anlegung eines Blühstreifens wäre naturschutzfachlich sehr zu begrüßen...

6.2 Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbauhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste (Hinweise, Punkt 2) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden...

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig.

Bei einer Neuanlage der Hecke auf den privaten Grundstücken sind heimische, kleinvüchsige Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind locker stehend und maximal zweireihig zu pflanzen.

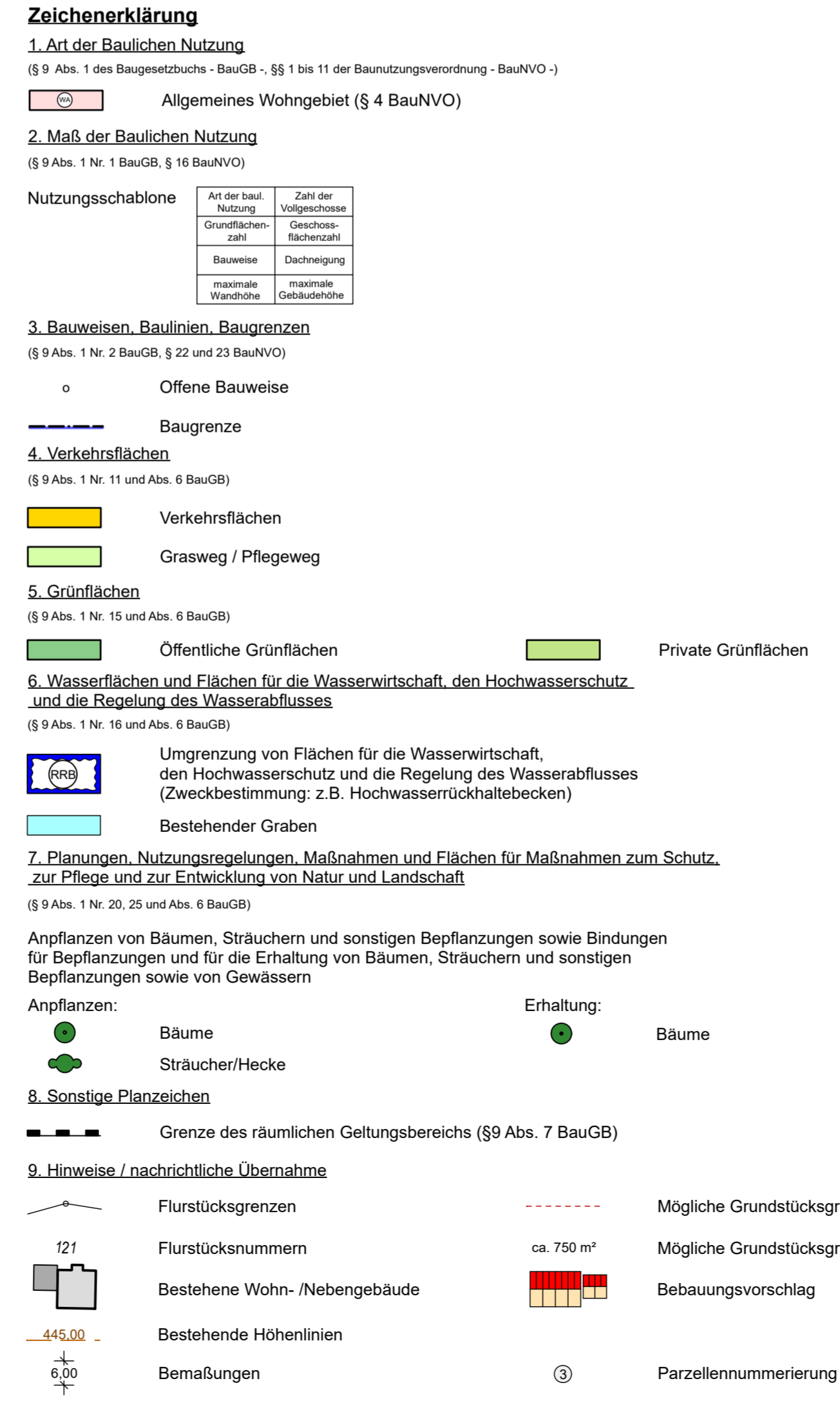
Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

6.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen

- M01: Der Apfelbaum mit Höhle ist als Lebensraum für Fledermäuse und Höhlenbrüter zu erhalten. Ist eine Fällung unvermeidlich, muss die CEF-Maßnahme beachtet werden.

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zur Werbezwecke im Außenbereich ist zu unterlassen.



- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltern erreicht werden.

CEF-Maßnahmen

• CEF-01: Ist die Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, sind für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten und Fledermäuse pro gefälltem Baum drei Vogelkästen als Ersatz auf-zuhängen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die baulichen Anlagen sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 50° zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen. Bei Flachdächern wird ein begrüntes Dach empfohlen.

Dachaufbauten (bspw. Gauben) oder Dacheinschnitte sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Weitingen vorgenommen werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Zur Straßenseite ist ein Abstand von mindestens 25 cm einzuhalten.

Es wird empfohlen, zur Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere, regelmäßige Unterbrechungen von Mauern und Einfriedungen zu erhalten.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Rückhalteziestern mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3m³ pro 100 m² befestigte Fläche zurückzuhalten.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere der TrinkwV i.V.m. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend einzuhalten.

2. Artenauswahllisten

Auswahlliste: Hochstämme (Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 20 – 25 cm)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus Fastigiata (Säulenahornbuche)
Ulmus hollandica 'Lobel' (Aufrechte 'Uime)

Auswahlliste: Hochstämme Hausgärten (Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

- Regionaltypischer Obstbaumhochstamm
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Rothorn
Mehlbere
Speierling
Schwedische Mehlbeere
Sommerlinde
Gemeine Esche

3. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden.

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.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

5. Immissionen / Emissionen

Gerüche- Lärm und Staubemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Die Emissionen aus der temporären Nutzung des angrenzenden Festplatzes und des Jugendraumes sind zu dulden.

Sollten Luft – Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

6. Brandschutz

Das Merkblatt „Vorbeugender Brandschutz“ ist zu beachten

7. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Marktgemeinderat Weitingen hat in der Sitzung vom 13.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Frankenhofen II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen.

Markt Weitingen, den _____ (Siegel)
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Frankenhofen II“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Weitingen, den _____ (Siegel)
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

Official planning document header for 'Markt Weitingen Landkreis Ansbach' including the coat of arms, title, and a detailed table of changes (Index) and project information (Vorbereitungsphase, Maßstab, etc.).