

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „WÖRNITZHOFEN“

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, die jeweiligen Werte sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei bzw. eins beschränkt. die zulässigen Werte sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Als maximal zulässige Firsthöhen (FH) gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches.

Die OKFB darf maximal 0,5 m über dem Kontaktpunkt des Grundstücks an der süd- östlichen Seite zur Straße des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für den Markt Weiltingen prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Je Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig

Auf jedem Grundstück ist maximal ein Nebengebäude und ein Gewächshaus mit einer maximalen Größe von je 25 m³ zulässig und können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Kniestöcke sind bis 1,0 m zugelassen, ausgenommen bei Garagen und Nebengebäuden, gemessen von der Oberkante Decke (Rohboden) bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

Sattel-, Pult- oder Walmdächer: Dachneigung 20-48 Grad

Flachdächer: bei einer Gebäudehöhe von max. 7.00 m

Die Dachneigungen von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzugleichen.

Naturrote bis graue Schuppendeckung, bei Flachdächer sind auch abweichende Dachdeckungen zulässig.

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m
max. Dachüberstand am Ortgang: 0,30 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem First der Hauptdaches liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1,50 m vor der traufseitigen Außenwand vortreten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster, Giebelverglasungen bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen oder Photovoltaik sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Zäune sind zur Straße hin aus senkrechten Holzlatten oder schlichten, nicht glänzenden Metallzäunen herzustellen: Zaunhöhe 1,00-1,20 m, kein Sockel. Es wird empfohlen, zur Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere, regelmäßige Unterbrechungen von Mauern und Einfriedungen zu erhalten. Einfriedungen sollten daher offen, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 – 15 cm zu aufgestellt werden. Der Bordstein ist alle 20 m abzusenken.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune möglich.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.

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

Freiflächen auf privaten Grundstücken, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, sind gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen anzulegen.

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen. Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist, wenn nicht schon vorhanden, ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Bäumen ist entsprechend Ersatz zu leisten. Die Bäume innerhalb der Randeingrünung können mit angerechnet werden.

Es ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10% zulässig.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden (vgl. Artenauswahlliste).

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

5. Sonstige Festsetzungen

Wasserwirtschaftliche Belange:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

Zur Regenwasserrückhaltung ist ein Rückhalteraum von 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche zu schaffen.

Im Überschwemmungsgebiet sind weitere bauliche Anlagen wasserrechtlich grundsätzlich unzulässig.

Denkmalschutz:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Markt Weiltingen beantragt im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das gesamte Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Emissionen / Immissionen:

Durch die Nutzung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen. Geruchs- Lärm und Staubemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Ergänzende Festsetzungen zur Erweiterung

6. Grünordnung

Auf den Grundstücksflächen ist die in der Plandarstellung dargestellte Private Grünfläche „Eingrünung“ auf der Nord- und Ostseite zu bepflanzen entsprechend der Festlegung zur Pflanzfläche, Pflanzdichte und Artenliste. Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzdichten:

Auf der Nordseite ist eine 3-reihige Hecke und auf der Ostseite eine 2-reihige Hecke zu erstellen.

Pflanzraster:

Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 – 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Erstellung des jeweiligen Bauabschnittes zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich.

Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen.

Artenliste:

Pflanzgebot für Laubbäume

Laubbäume Hochstamm StU 6-8 mind. 5% der Bepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus domestica	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne

Heckenpflanzen 2xv oB 60-100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehndorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Crataegus spec.	Weißdorn

Obstbäume Hochstamm StU 8-10

regionale, bewährte Sorten

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche der geplanten Ausgleichsfläche ist 2 Jahre mit einer zehrenden Frucht wie z. B. Hafer ohne Düngung / PSM-Einsatz anzubauen. Danach ist die Fläche mit einer Regiosaatgutmischung wie Blumenwiese Ursprungsgebiet 12 anzusäen.

Im Grünland sind 9 Obstbäume Hochstamm StU 8-10 regionale, bewährte Sorten jeweils im Abstand von 12m x 12m zu pflanzen, die Obstbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern und mit einem Verbißschutz zu versehen.

Das Grünland ist mit 1-2 Schnitte im Jahr, ab 15. Juni zu mähen, keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittel- und Herbizideinsatz das Mähgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Erziehungsschnitt und nach erfolgten Kronenaufbau mit einem Erhaltungsschnitt zu pflegen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (aus saP)

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

M01: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M02: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

M03: Die biotopkartierte Baumreihe am Südwestrand ist als Lebensraum verschiedener Vogelarten zu erhalten.

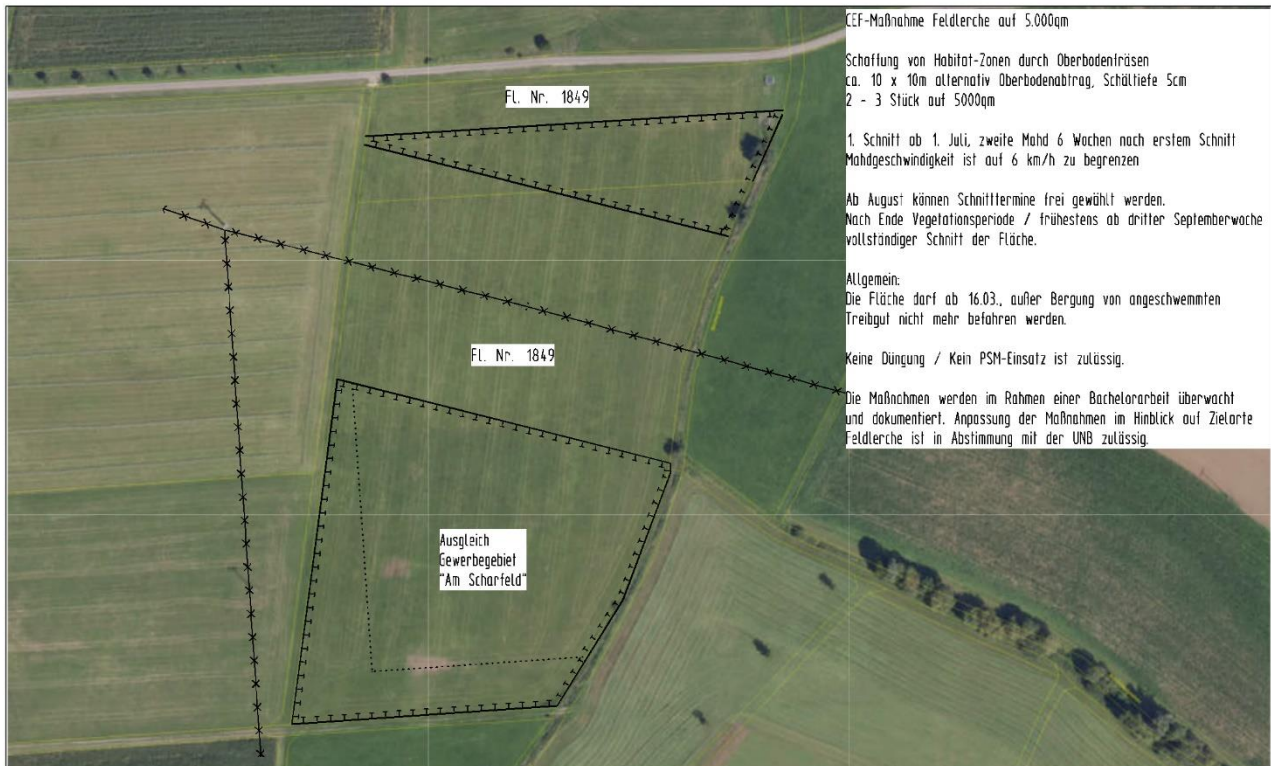
M04: Zum Schutz der biotopkarierten Baumgruppe entlang des Südwestrandes ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Puffer zu dem Feldgehölz einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Zum Schutz des Streifens ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen. Der Pufferstreifen muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen.

9. CEF-Maßnahmen (aus saP)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von 5.000 m² der Flurnummer 1849 unter folgenden Maßgaben festgesetzt:



Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern

Maßstab 1:2000 (1cm = 20,000 m Breite = 540,378 m Höhe = 325,311 m)