

Die

GEMEINDE PETERSAURACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“

in Petersaurach

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 397/2, 398 und 401, Gemarkung Petersaurach.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [*zwei*] Vollgeschosse festgelegt.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, in Abhängigkeit von der Dachform mit folgenden max. festgesetzten Gebäudehöhen zulässig:

<u>Gebäude mit geneigtem Dach:</u> (Satteldach, Pultdach, u. ä.)	Oberkante höchster Punkt des Firstes über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)	max. 10,00 m
	Oberkante höchster Punkt der Traufe	max. 6,50 m
<u>Gebäude mit Flachdach:</u>	Gebäude mit Oberkante höchster Punkt Attika bei Gebäuden mit II Vollgeschossen über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)	max. 7,00 m

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016 Status 170), anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO.
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.4 Stellplätze, Carports und Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Im Geltungsbereich sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig.
- 5.2 Eindeckungen aus elementarem, unbeschichtetem, Metall sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen. Gründächer sind ausdrücklich empfohlen.
- 5.3 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

5.4 Zwerchhäuser:

Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

- 5.5 *Dachgauben:*
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

- 5.6 *Dachbegrünung*
Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen oder Carports sowie bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² sind mit extensiven Gründach (z.B. Sedumschicht oder Steinrosenflor mit jeweils mind. 5 cm Vegetationsschicht) auszuführen. Seitliche Randeinfassungen aus Kies zur Wasserableitung und als Spritzschutz sind zulässig.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheiten wie folgt:

0 bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
51 bis 140 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
> 141 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

- 6.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.
- 6.3 Garagen und Carports sind mit Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 10° oder mit Flachdach zulässig.

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bis zu einer Einzelgröße von max. 20,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig.

Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, Garagen und Carports sind keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

- 7.2 *Einfriedung*

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken richtet sich nach Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBo).

7.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Nutzungsvolumen von mind. 5,0 m³ zu errichten. Der Überlauf der Zisterne darf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Petersaurach ist zu beachten.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Wohnbaugrundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen: In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

8.2 Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden Terrassenflächen sowie notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden. Die Breite der Sockelstreifen darf ein Maß von 30 cm nicht überschreiten.

Hinweis: Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes bis zu einer Breite von 30 cm gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten

8.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 9 Immissionsschutz

An den Gebäudefassaden auf der Ost, Süd und Westseite der Gebäude an denen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von über 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erwartet werden, sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des betreffenden Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können zur Einhaltung der zulässigen Innenlärmpegel in den schutzbedürftigen Räumen auch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passive Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

§ 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ in der Fassung vom XX.xx.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bericht Nr. GEO-201120 vom 10.12.2020, erstellt durch Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Hermann und Partner, Herrieden.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie benannten Konzepte können beim Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 3/4 „Am Blümleinsgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von XX.xx.2020 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.11.2020
zuletzt geändert:

Petersaurach, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Petersaurach
Herbert Albrecht
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzenliste A - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus i.S.	Apfel i.S.
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste B - Kleinkronige Bäume:

Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Amelanchier Arborea	Schnee-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus Hybriden	Zierapfel - Sorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus thuringiaca	Thüringer Mehlbeere

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A. *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzenliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

Pflanzenliste E- Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzenliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzenliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm