

GEMEINDE THEILENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„NORDÖSTLICH DES DORFES“

IM ORTSTEIL DORNHAUSEN

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 12.12.2019

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Theilenhofen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Nordöstlich des Dorfes“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 30, 30/1, 30/7 und 384 (Teilfläche), Gemarkung Dornhausen, Gemeinde Theilenhofen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,94 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Nordöstlich des Dorfes“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 12.12.2019 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Theilenhofen, den

Helmut König, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Nordöstlich des Dorfes“, OT Dornhausen

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (II).

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße ist unzulässig.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.7 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Theilenhofen in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung zu ermitteln und herzustellen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf

- auf den Parzellen 1 und 2 an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über die Erschließungsstraße herausragen,
- auf den Parzellen 3, 5 und 7 an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über die Erschließungsstraße herausragen, und
- auf den Parzellen 4 und 6 an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über die Erschließungsstraße herausragen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach.

Für Gebäude mit Pultdach (auch mit Versatz) beträgt die maximale Firsthöhe 8,00 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt für alle Gebäude 6,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer und Dachaufbauten

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 28-50°
- Pultdach (PD), Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-28°
- Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Dachneigung 10-28°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 9° zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden keine Festsetzungen bezüglich der Dachform und -neigung getroffen.

2.3.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind zur Dacheindeckung Ziegel und Dachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Für Nebengebäude sowie für Flach- und flach geneigte Dächer können auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne verwendet werden.

Dachbegrünung ist für alle Gebäude zulässig.

2.3.3 Zwerchhäuser und Dachgauben

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen.

Die addierte Gesamtbreite der Gauben je Dachseite darf 50 % der Gesamtlänge des Haupthauses nicht überschreiten.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Sockelmauern sind ausschließlich zur Straße hin zulässig, mit einer Höhe bis maximal 0,30 m über OK Straße. Im Übrigen sind Mauern und sonstige massive Einfriedungen (z. B. Gabionen, Vollmetallzäune) unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,20 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern unzulässig, Höhenunterschiede sind hier durch Böschungen auszugleichen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

An den im Planblatt gekennzeichneten Standorten auf öffentlichen Grünflächen sind zur Randeingrünung mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ zu pflanzen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig. Der Pflanzabstand der Baumreihe im Osten sollte zwischen 8 und 12 m betragen.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch – wie im Plan dargestellt – eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Obst- oder Laubgehölze gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie andere nicht heimische Koniferen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Soweit möglich soll gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“*Laubbäume:*

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

Malus domestica (Apfel), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Boskoop'

- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneu'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

aV1: Keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.

aV2: Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten

Um sicher zu gewährleisten, dass es zu keiner Störwirkung und ggf. (temporärer) Aufgabe von Brutplätzen in angrenzenden Strukturen kommt, sollten bauliche Maßnahmen in diesem Bereich nur zwischen Juli und Februar vorgenommen werden. Davon kann unter Begutachtung der Strukturen durch einen Experten jedoch abgewichen werden.

aV3: Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z. B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z. B.:

- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z. B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25 % Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-)Jalousien oder Lamellenvorhänge

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen!

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen ein-zuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Flächenbefestigung und Niederschlagswassersammlung

Es wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Darüber hinaus wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4.3 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.4 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften

ten zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden bzw. nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

ausgefertigt:

Theilenhofen, den

Helmut König, 1. Bürgermeister