

GEMEINDE THEILENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„STEINGRUBE II“

IM ORTSTEIL GUNDELSHEIM

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 06.07.2023

[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 13.10.2022 in roter Schriftfarbe]

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 für das Gebiet

„Steingrube II“ im Ortsteil Gundelsheim

per Satzungsbeschluss am _____

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 543, 544, 544/1 und 546, Gemarkung Gundelsheim a. d. Altmühl, Gemeinde Theilenhofen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,80 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Steingrube II“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.10.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 06.07.2023 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.

(Ort, Datum)

Helmut König, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Steingrube II“, OT Gundelsheim

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 0,7** 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. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Es gilt die Abstandsflächentiefe gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie Nebengebäude und Anlagen zur Regenwassersammlung oder -behandlung dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist dabei nur bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig bzw. 1,00 m für unterirdische Zisternen und Regenwasserbehandlungsanlagen.

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.

1.8 Sichtflächen und Anbauverbotszone zur WUG 1

An der Einmündung in die Kreisstraße WUG 1 sind die im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) stets freizuhalten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keinerlei Anpflanzungen erfolgen oder Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, die eine Höhe von mehr als 0,90 m über der Fahrbahn der Kreisstraße erreichen.

Bis zu einer Entfernung von 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, dürfen bauliche Anlagen entlang der Kreisstraße WUG 1 nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

Eventuelle Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße WUG 1 müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über die Oberkante Straße bzw. Gehweg 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 Zeldach.

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

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt für alle Dachformen 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 Außenwand 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), Zeldach (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 Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungsbzw. Mauerhöhen von 1,00 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 1,50 m betragen.

Die Böschungsf Flächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen und Hecken

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume 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 – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf den öffentlichen Grünflächen am südöstlichen Baugebietsrand ist zur Randeingrünung eine mindestens 2-reihige, freiwachsende, gemischte Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Laub- und Obstbäume“ und „Heimische Sträucher“.

Pflanzgebot B – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den privaten Grünflächen am nordöstlichen Baugebietsrand ist zur Randeingrünung eine mindestens 2-reihige, freiwachsende, gemischte Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Laub- und Obstbäume“ und „Heimische Sträucher“.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

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

3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können im Rahmen der Pflanzgebote A, B und C 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 Charneux'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Salix caprea | Sal-Weide |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Freimachung des Baufeldes mit Rodungen und Rückschnitt von Hecken und Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

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 einzuhalten. 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

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, 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

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.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunale Abwasseranlage ist nicht zulässig.

4.4 Starkregenvorsorge

Den Bauwerbern wird grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

4.5 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.

4.6 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 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.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische, ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen, etc.) ergeben können, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn die Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

(Ort, Datum)

Helmut König, Erster Bürgermeister