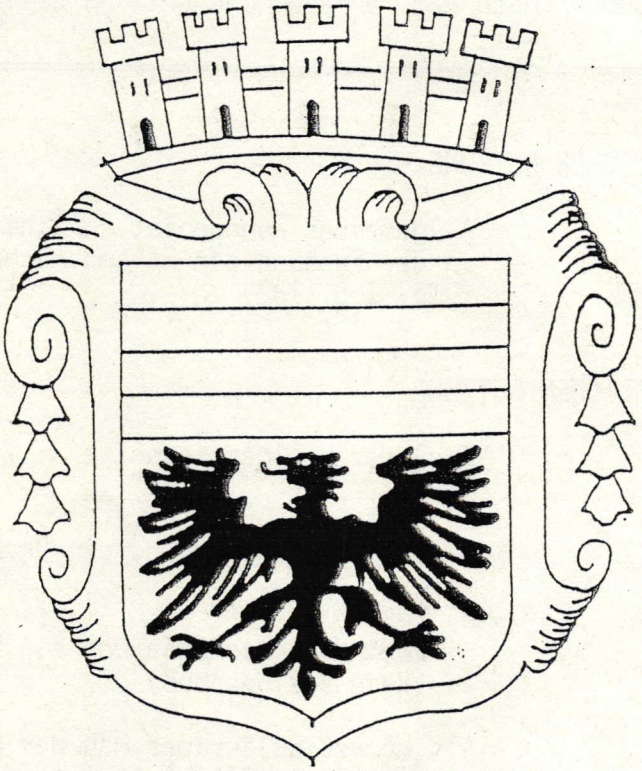
# STADT HILPOLTSTEIN
# BEBAUUNGSPLAN
# MECKENHAUSEN II



# SATZUNG

IN DER FASSUNG DER 3. ÄNDERUNG VOM
13.01.2000

zuletzt geändert am 18.05.2000

DIE STADT HILPOLTSTEIN ERLÄSST

gemäß Beschluß des Stadtrates vom 18.05.2000

- aufgrund der Par. 2 Abs. 4 in Verbindung mit den Par. 9 und 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBI. 1998 I S. 137)

- aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270)

- sowie aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) in der jeweils geltenden Fassung

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Meckenhausen II" folgende Satzung in der Fassung der 3. Änderung vom 13.01.2000, zuletzt geändert am 18.05.2000 (die Änderungen sind im Text unterstrichen):

# S A T Z U N G

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Par. 9 BauGB und Art. 98 Bay.BO, i.d.F. der Bek. vom 18. April 1994)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Par. 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse:

a) E+D
ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß (Vollgeschoß)

b) E+1
zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

2.2 Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstmaße, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Grundstücksflächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2.3 Die Traufhöhe darf ab gewachsenem Boden bei

- E + D 3,75 m
- E + 1 5,80 m
- Nebengebäude 2,75 m

nicht überschreiten

## 3. BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise im Sinne des Par. 22, Abs. 2 BauNVO.

## 4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Straßenseitige Begrenzung:

Festlegungen zu Höhe, Material, Oberfläche und Bauart sind unter Punkt 9 (Grünordnung), Unterpunkt 5 dieser Satzung geregelt.

4.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung:

Es gelten die Festlegungen für die straßenseitige Begrenzung.

4.3 Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder im Gebäude (Eingang, Garage) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.

## 5. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

5.1 Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach Par. 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 qm Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

5.2 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 5 m betragen.

## 6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

6.1 Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Kellergaragen sind unzulässig.

6.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte zulässig.

6.3 Bei Errichtung von Garagen und Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

## 7. GEBÄUDE

### 7.1 Dächer

#### 7.1.1 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Gebäudeplanzeichens.

#### 7.1.2 Dachform

Hauptgebäude: Satteldächer; Pultdächer nur bei Reihenhäusern möglich.

Nebengebäude: Sattel- und Pultdächer

#### 7.1.3 Dachneigung

Hauptgebäude:
E + D = 40° - 48° E + 1 = 30° - 38°

Nebengebäude:
Für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Hauptgebäude.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen
ist auf eine identische Ausführung der Dächer
in Neigung und Eindeckung zu achten.

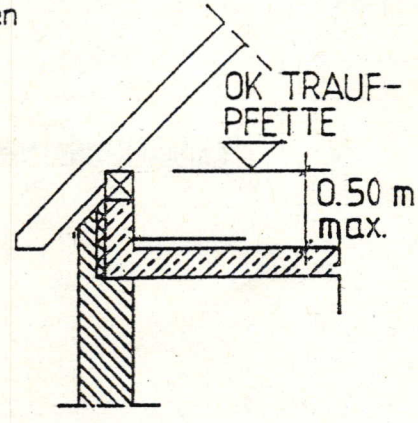
#### 7.1.4 Dachdeckung

Flachdachpfannen oder Biberschwanz
naturrot oder rotbraun
bei Haupt- und Nebengebäuden

#### 7.1.5 Kniestockhöhe

E + D: max. 0,50 m

E + 1: kein Kniestock



7.1.6 Dachüberstände

sind an der Traufe bis max. 0,50 m
und am Ortgang bis max. 0,40 m
zulässig, nicht jedoch an der Nachbargrenze.
Als Eingangs- und Balkonüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände zugelassen werden.

7.1.7 Dachaufbauten

sind in Form von stehenden Dachgauben (Satteldachgauben) mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m2 und sogenannten Zwerchgiebeln zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Das Höhen-/Breitenverhältnis muß sich harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

7.2 Baukörper und Außenwände

7.2.1 Grundrißproportionen

Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden (Hauslänge : Hausbreite ca. 3 : 2).
Die Klarheit der Bauform darf durch Einschnitte und Fassadenversprünge nicht beeinträchtigt werden.

7.2.2 Anbauten (z. b. Wintergärten)

sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

7.2.3 Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

7.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Die Außenwände sind auch in holzverschalter Leichtbauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind erlaubt. Blockhäuser sind nicht erlaubt.

7.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.
Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauen muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

7.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen.

7.2.7 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig (max. Fläche 0,50 m2).

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im westlichen Plangebiet dürfen die an der Staatsstraße 2238 liegenden Parzellen auf Fl.Nr. 190/10 bebaut werden. Deshalb wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme durch Lärmschutzwall oder - wand mit 2,50 m über Oberkante Gelände errichtet.

Ergänzend dazu hat für die Obergeschoße die Anordnung der Ruheräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) auf der straßenabgewandten Seite zu erfolgen oder es sind Schallschutzfenster des Klasse II einzubauen.

GRÜNORDNUNGSPLAN
**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS MECKENHAUSEN II**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes, sofern sie nicht als Wege, Zufahrten o.ä. genutzt werden, sind als Grünflächen oder Flächen mit gärtnerischer Nutzung anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

1. ANPFLANZUNGEN

Für die Anpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze, entsprechend nachfolgenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Auf immergrüne, standortfremde Gehölze ist im Interesse der heimischen Tier- und Pflanzenarten zu verzichten, denen diese Gehölze in der Regel keinen Lebensraum bieten.
Weiterhin sind nicht zulässig die Anpflanzung von Gehölzformen wie z.B. buntlaubige, Hänge- und Säulenformen.
Garagenwände und Hausfassaden sollen an den Stellen, die zur Fassadenbegrünung geeignet sind, mit Rank- und Schlinggehölzen begrünt werden.

2. GEHÖLZARTEN ZUR ANPFLANZUNG

FREIWACHSENDE HECKEN:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Amelanchier lamarkii | - Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus coccinea | - Scharlachdorn |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Euonymus europaea | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Ligustrum vulgare 'Atrovierens' | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gem. Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus carthariticus | - Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | - Alpenjohannisbeere |
| Wildrosen in Arten und Sorten | |
| Salix in Arten | - Weide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gem. Schneeball |

**GEHÖLZE FÜR GESCHNITTENE HECKEN:**

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Ligustrum vulgare 'Atrovierens' | - Liguster |

GEHÖLZE ZUR FASSADENBEGRÜNUNG
SELBSTHAFTEND = PFLANZEN, DIE OHNE KLETTERHILFE HOCHWACHSEN WIE:

| | |
|---|---|
| Hedera helix | - Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii' | - Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | - Wilder Wein |

SPREITZKLIMMER UND WINDER = PFLANZEN, DIE KLETTER- OD.RANKHILFEN ERFORDERN:

| | |
|---|---|
| Polygonum aubertii | - Knöterich |
| Celastrus orbiculatus | - Baumwürger |
| Clematis in Arten und Sorten | - Waldrebe |
| Wistaria sinensis | - Blauregen |
| Aristolochia durior | - Pfeifenwinde |
| Lonicera in Arten und Sorten | - Geißblatt |
| Kletterrosen | |

3. PFLANZGEBOT NACH BAUGB § 9. ABS. 1. NR. 25 A FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE:

Auf privaten Grundstücken sind die im Plan festgesetzen Bäume durch die Grundstückserwerber zu pflanzen.
Der Pflanzenstandort innerhalb des Grundstückes bleibt dem Eigentümer freigestellt.
Als Bäume sind Obsthochstämme und Wild-/Zierobsthochstämme zu pflanzen.
Anzuchtform Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm.

P1 - FESTGESETZTE OBSTBÄUME ALS HOCHSTAMM:

Alle heimischen Obstarten die als Hochstamm lieferbar sind wie z.B.:
Apfel
Kirsche
Birne
Zwetsche
Walnuß

Bei der Sortenwahl sollte 'Alten Obstsorten' der Vorrang gegeben werden.

P2 - FESTGESETZTE WILD- UND ZIEROBSTARTEN:

| | |
|---|---|
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Prunus avium 'Plena' | - Vogelkirsche |
| Prunus sargentii | - Scharlachkirsche |
| Malus floribunda 'Hillieri' | - Vielblütiger Apfel |
| Malus floribunda 'Everest' | - Vielblütiger Apfel |

Es bleibt dem Grundstücksbesitzer freigestellt an Stelle der zuvor genannten Obstbäume einen Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Anzuchtform wie zuvor genannt.
Als Laubbäume sind alle heimischen Laubbäume zugelassen.
Für die Grundstücksgrößen sind besonders geeignet:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Quercus robur | - Deutsche Eiche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Sorbus domestica | - Speierling |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

Die zu pflanzenden Hochstämme sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen
Ausgefallene Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen ( Art. 5, Abs. 7, Nr.
BayBO ).

Neben den bereits genannten Gehölzarten sind für die privaten Freiflächen
alle heimischen und heimisch gewordenen Laubgehölze zulässig wie:

| | |
|---|---|
| Buxus sempervieren | - Buxbaum |
| Forsythia in Sorten | - Goldglöckchen |
| Kolkwitzia amabilis | - Perlmutterstrauch |
| Philadelphus coronarius | - Duftjasmin |
| Ribes sanguineum | - Blutjohannisbeere |
| Spiraea in Arten | - Spierstrauch |
| Syringe vulgaris | - gemeiner Flieder |
| Weigela in Sorten | - Weigelie |
| Strauchrosen | |
| Beerensträucher | |
| Buschobstbäume in Arten und Sorten | |

Die Anpflanzung langlebiger, heimischer Stauden wird empfohlen.

4. PFLANZGEBOT NACH BAUGB § 9, ABS. 1 NR. 25 A FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In den öffentlichen Grünflächen sind Laubbäumen folgender Arten an den i
Plan festgelegten Standorten zu pflanzen. Anzuchtform Hochstamm
Stammumfang mindestens 18/20 cm.

| | | |
|---|---|---|
| S | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| F | Acer campestre 'Elsrijk' | - Feldahorn |
| A | Acer platanoides 'Emerald Queen' | - Spitzahorn |
| Z | Malus sargentii 'Street parade' | - Zierapfel |
| K | Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| V | Prunus avium 'Plena' | - Vogelkirsche |
| E | Alnus glutinosa | - Erle |
| O | Obstbäume als Wildarten wie: | |
| | Malus communis | - Holzapfel |
| | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| | Pyrus communis | - Gemeine Wildbirne |

oder alte Obstsorten wie:
Gravensteiner
James Grieve
Klarapfel
Berlepsch

Die zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer, zu erhalten und zu pflegen.
Ausgefallene Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen ( Art. 5, Abs. 7, Nr. 6
BayBO ).
Die Vegetationsflächen unter den Bäumen sind als Rasen- oder Wiesenflächer
anzulegen, oder mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen. Die Verwendung
langlebiger, heimischer Stauden wird empfohlen.
Die Baumscheiben im Bereich der Wendeplatten sind mit einem Radius von r =
3,00 m anzulegen.

5. EINFRIEDUNGEN:

Die maximale Höhe beträgt 1,00 m. Der Bodenabstand beträgt 5 cm.
Zaunsockel sind nicht zulässig.
Aus Gestaltungsgründen sind nur Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung und
Schnitthecken zulässig. Arten wie unter 2. angegeben.

Der Holzzaun ist mit farblich nicht deckender Holzimprägnierung zu versehen.
Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Es wird empfohlen auf die Einfriedigung der Vorgärten durch Zäune zu verzichten. Bei den Reihenhäusern dürfen die Vorgärten nicht eingefriedigt werden (Art. 9, Nr. 2, BayBO ).

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.1 Parkplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten:
sind als Rasenpflaster aus Naturstein oder geeigneten Betonpflastersteinen mit 3 cm breiter Rasenfuge auszubilden. Die Rasenpflasterfugen sind mit Splitt und Oberboden zu verfüllen und mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesenmischung anzusäen.

6.1.2 Die private Verkehrsfläche, die den Reihenhäusern zugeordnet ist, ist mit offenfugigem Naturstein- oder Betonpflastersteinbelag auszubilden.

6.2 Sammelstraßen:
sind mit einer Asphaltdecke auszubilden, die Fahrbahn ist höhengleich [illegible] Gehwegen anzulegen.
Die Bereichsabgrenzung erfolgt durch den Belagswechsel.

6.3 Stich- / Wohnstraßen
sind mit einem offenfugigem Naturstein- oder Betonpflastersteinbelag auszubilden, um eine totale Versiegelung der Verkehrsflächen auszuschließen.
Der Straßennebenraum wird als Rasenfläche mit Baumbestand angelegt. Die Rasenfläche ist vom jeweiligen Anlieger (Hinterlieger) zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4.1 Geh-/Fußwege:
Straßenläufige Wege sind wie in 6.3, sonstige Wege sind mit wassergebundener Wegedecke auszuführen.

6.4.2 Private Geh-/Fußwege sind wie in 6.3 und als wassergebundene Wegedecke auszuführen.

6.5 Leitungstrassen:
Trassen für Fernmelde-, Kabel- und Stromleitungen sind so zu führen, daß die Leitungstrasse von der Stammachse bis zu der dem Pflanzenstandort zugewandten Trassenseite einen Mindestabstand von 2,50 m aufweist.

7. SPIELPLATZ:

Die Eingrünung des Spielplatzes ist mit geeigneten, heimischen Gehölzen, Stauden und Spielrasen nach DIN 18917 außerhalb der Aktivspielzone durchzuführen. Anzuchtform leichte Sträucher, Büsche und Sträucher, Mindestgöße 60 cm, aufgelockert mit Solitärgehölzen, Anzuchtform Heister Mindestgröße 150/200 cm.
Baumart laut Festsetzung im Plan.
Anzuchtform Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm.

8.LÄRMSCHUTZWALL:

Die Böschung ist mit einem Neigungswinkel nicht steiler als 1:1,5 anzulegen und zu modellieren.
Ober- und Unterkante sind nach Möglichkeit großzügig auszurunden.
Bepflanzung als Feldgehölz mit punktueller Betonung der Vertikale durch klein- und mittelkronige Gehölze wie Hainbuche, Feldahorn und Felsenbirne.

Anzuchtform Heister, Mindestgröße 150/200 cm.

| | | |
|---|---|---|
| Deckgehölze: | 20 % Corylus avellana | - Haselnuß |
| | 20 % Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| | 3 % Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| | 20 % Ligustrum vulgare | - Liguster |
| | 10 % Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| | 10 % Prunus spinosa | - Schlehe |
| | 2 % Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| | 5 % Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn |
| | 10 % Wildrosen in Arten | |

Anzuchtform leichte Sträucher, Büsche, Sträucher, Mindestgröße 60 cm, im Raster 1,00 x 1,00 m gepflanzt.
Baumarten laut Festsetzung im Plan.
Anzuchtform Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm.

## 9. ENTWÄSSERUNG / ÖFFENTLICHE WASSERFLÄCHE:

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Platzflächen ist -soweit möglich- in die Vegetationsflächen einzuleiten.
Überschußmengen von Oberflächenwasser werden einem Regenüberlaufbecken zugeführt.

## 10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

Die Eingrünung des Regenüberlaufbeckens erfolgt mit genannten Gehölzen und Landschaftsrasen nach DIN 18917.
Anzuchtformen wie unter 7., Baumarten laut Festsetzung im Plan.
Stammumfang mindestens 18/20 cm.

## 11. SONSTIGE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN:

Restflächen z.B. entlang von Gehwegen sind als Rasen- / Wiesenfläche anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Verwendung langlebiger, heimischer Stauden wird empfohlen.

## 12. ORTSRANDGESTALTUNG:

nach Norden erfolgt durch Eingrünung mit Gehölzhecken, Obstbäumen, unter Verwendung der bereits genannten Arten und Anzuchtformen sowie Landschaftsrasen nach DIN 18917.

## 13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ. PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT ( § 9 Abs. 1, NR. 20 BAUGB ):

Äußere Einbindung des Ortsrandes in die Feldflur durch Obstbaumpflanzungen Arten und Anzuchtformen wie unter 4. genannt. Die Anpflanzung erfolgt auf einem 10 m breiten Grünlandstreifen entlang der, Feldfuhre der als extensive Wiesenfläche anzulegen ist.

Aufwertung des vorhandenen Wassergrabens durch Pflanzung von Einzelbäume und Baumgruppen mit Bäumen wie:

| | | |
|---|---|---|
| W | Salix alba | - Silberweide |
| T | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| E | Alnus glutinosa | - Erle |

Anzuchtform Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm und als Solitär; 200 bis 250 cm.

Obstbaumpflanzung als Grünverbindung in den Ort. Arten und Anzuchtform wie oben erwähnt.

14. ERHALTUNG BESTEHENDER VEGETATIONSELEMENTE (§ 9. ABS. 1. NR. 20 BAUG):

Vorhandene, im Plan dargestellte Obst- und Laubbäume sind zu erhalten.