

STADT HILPOLTSTEIN



BEBAUUNGSPLAN LAY 1

„MICHELSFELD“

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 25.02.2021

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 Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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

Lay 1 „Michelsfeld“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Lay 1 „Michelsfeld“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 707 und 18 (Teilfläche) der Gemarkung Lay, Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,40 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Lay 1 „Michelsfeld“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 25.02.2021 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hilpoltstein, den _____

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Lay 1 „Michelsfeld“

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 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 zwei Vollgeschosse zulässig (II).

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.3 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten (Ausnahme Garagen und Carports) dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

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

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

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

Die maximale Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf 3,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Grundfläche von Nebengebäuden darf 15 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Die Errichtung von Nebengebäuden oder Garagen mit Seitenwänden aus Well- bzw. Trapezblech oder in ähnlicher Bauweise ist unzulässig.

1.6 Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 17.01.2013.

1.7 Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Die Bewohner der Parzellen 1a, 1b, 2 und 3 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an dem im Planblatt gekennzeichneten Standort bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

1.8 Lärmschutz

Auf den Bauparzellen 1 bis 4b wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 69 dB(A) für die Wohn- und Schlafräume erreicht.

Für Außenbauteile von Schlafräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 einzuhalten.

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf eine Höhe von 417,20 m ü. NN nicht überschreiten.

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 10,00 m.

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

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 55° zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) sind darüber hinaus Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 9° zulässig.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 9° Dachneigung zulässig.

Doppelhäuser sind mit identischer Dachneigung und -eindeckung sowie mit durchgehendem First und durchgehender Traufe zu errichten.

Mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Dachform und Höhe gleichzusetzen und zur Erschließungsstraße hin mit einer durchgehenden Fluchtlinie zu errichten. Die zweitgebaute Garage (bzw. Carport) ist dabei an der erstgebauten auszurichten.

2.3.2 Dacheindeckung

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zu decken.

Garagen und Carports mit flachem oder flach geneigtem Dach sind zu begrünen.

2.3.3 Dachgauben, Zwerchgiebel

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben (als Giebel- oder Schleppgauben) sind zulässig.

Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

2.3.4 Solaranlagen auf Dächern

Auf Satteldächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind neben liegenden auch aufgeständerte Sonnenkollektoren zulässig, wobei mit der Oberkante von aufgeständerten Anlagen die in Ziffer 1.5 festgesetzte maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden darf.

Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Garagen und Carports von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

2.4 Fassadengestaltung

Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen.

Für die Farbgebung nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne.

Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlammtes Mauerwerk, Glas.

Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließungswegen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße nicht überschreiten.

Für Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung unzulässig.

2.6 Flächenbefestigung

Private Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen sind in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, etc.).

2.7 Geländemodellierung

Geländemodellierungen und Stützmauern sind nur im unmittelbaren Hausbereich in geringem Maße zulässig.

Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriss und den Ansichten darzustellen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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. Für alle Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch sowie gemäß Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.

Erhaltungsgebot für bestehenden Einzelbaum (Eiche)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Eiche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist langfristig zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist der Baum vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen, Aufgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Eine Fällung der Eiche ist nur im Falle von erheblichem gesundheitsgefährdendem Schädlingsbefall (z. B. Eichen-Prozessionsspinner) oder erheblicher Verkehrsgefährdung zulässig. In solchem Fall ist eine Ersatzpflanzung aus der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ vorzunehmen.

Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Am westlichen Geltungsbereichsrand ist gemäß Plandarstellung auf privatem Grund eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zur Randeingrünung zu pflanzen. Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 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“.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der vorstehenden Pflanzgebote zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl

heimischer Gehölze aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, standortgerechte Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc.. sowie gentechnisch veränderte Pflanzen. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, für Obstbäume 12-14 cm
- verpflanzter Strauch, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - 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 |
| - Berberis vulgaris | Sauerdorn |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Frangula alnus | Faulbaum |

- Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
- Mespilus germanica	Echte Mispel
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Ribes rubrum	Wilde rote Johannisbeere
- Rosa arvensis	Feld-Rose
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa gallica	Essig-Rose
- Rosa glauca	Bereifte Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
- Rosa rubiginosa	Wein-Rose
- Rosa villosa	Apfel-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Salix aurita	Öhrchen-Weide
- Salix caprea	Sal-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V-M 1: Rodungen und Gehölzschnitt außerhalb der Brutzeit

Die Rodung bzw. der Rückschnitt bestehender Gehölze ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

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).

3.4 CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen geschützter Arten zu vermeiden:

CEF-Maßnahme CEF1 – Bereitstellung von zwei künstlichen Nisthöhlen für verschiedene Vogelarten in geeigneten Habitaten, jährliche Wartung

Im Umfeld der Baumaßnahme sind insgesamt zwei künstliche Nisthöhlen mit verschiedenen Fluglochdurchmessern (1 x 32-34 mm, 1 x ca. 45 mm) an geeigneten Bäumen, in einer Höhe von ca. 3 bis 4 m aufzuhängen. Kästen mit gleicher Fluglochgröße sollen einen Abstand von mindestens 30 m untereinander aufweisen.

Die Kästen sind regelmäßig zu warten und auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Die genauen Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF-Maßnahme CEF2 – Bereitstellen von zwei Fledermaushöhlenkästen in geeigneten Habitaten, jährliche Wartung

Im Umfeld der Baumaßnahme sind insgesamt zwei Fledermaushöhlenkästen aufzuhängen. Die Höhlenkästen sind an benachbarten Bäumen, in einer Höhe von ca. 4 m aufzuhängen. Der Abstand zwischen den Kästen soll ca. 10-15 m betragen. Ausrichtung und freier Einflug sind zu beachten.

Die Kästen sind regelmäßig zu warten und auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Die genauen Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind große Stein-/Kiesbeete unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Versorgungsleitungen

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.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher 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 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.

4.3 Regenwasserzisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den

Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

4.4 Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregenvorsorge

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

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 abzuschleppen 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

Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 DSchG hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mitgeteilt werden.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.8 Verwendung nachhaltiger Baustoffe

Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen nachhaltige Baustoffe bevorzugt genutzt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige EnergieBeratungsAgentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.

Ausgefertigt:

Hilpoltstein, den _____

Markus Mahl, 1. Bürgermeister