

STADT HILPOLTSTEIN



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WEINSFELD 2

„SÜDLICH DER ORTSCHAFT“

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 30.09.2016

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 und 10 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 des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über die

3. Änderung des Bebauungsplans Weinsfeld 2 „Südlich der Ortschaft“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Weinsfeld 2 „Südlich der Ortschaft“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 244, 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/5, 244/6, 244/7, 245, 246 und 255/1 der Gemarkung Weinsfeld, Stadt Hilpoltstein, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Weinsfeld 2 „Südlich der Ortschaft“ beträgt rund 2,31 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplans Weinsfeld 2 „Südlich der Ortschaft“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am _____ 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

3. Änderung des Bebauungsplans Weinsfeld 2 „Südlich der Ortschaft“ 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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt, werden nun aber erweitert.

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

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Garagen- und Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

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

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

Bei zusammengebauten Grenzgaragen haben die der Straße zugewandten (vorderen) Gebäudeseiten auf einer Linie zu liegen.

Die Grundfläche von Nebengebäuden darf 15 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe von Nebengebäuden darf 3,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

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

1.6 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein.

Die Garagen- und sonstigen Stellplatzstandorte auf privaten Bauparzellen sind nicht zwingend festgesetzt.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über die Oberkante der Fahrbahn herausragen. Maßgebend ist im Zweifel die Gebäudeseite, deren Mitte den kürzesten Abstand zur Erschließungsstraße aufweist.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, gilt zusätzlich zu vorangehender Regelung, dass die OK FFB EG auf der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,70 m über das Urgelände herausragen darf.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im unmittelbaren Hausbereich in geringem Maße zulässig.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 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.

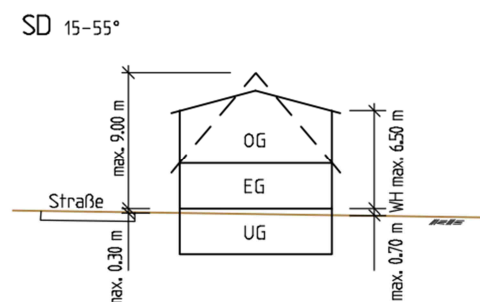
2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

Satteldach (SD):

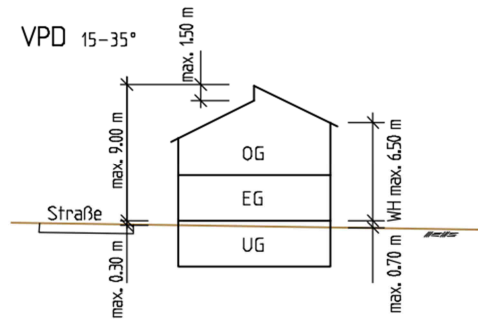
Dachneigung 15 - 55°



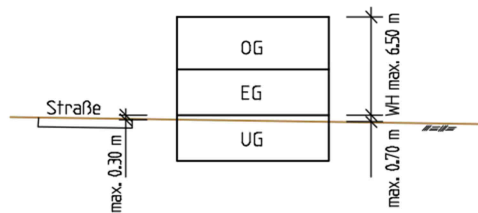
Versetztes Pultdach (VPD):

Dachneigung 15 - 35°

Pultversatzhöhe max. 1,50 m

**Flachdach (FD):**

FD

**2.3.2 Dachform und -neigung Garagen und Nebengebäude**

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 55° zulässig.

2.3.3 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude mit Satteldach oder versetztem Pultdach sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für Hauptgebäude mit Flachdach sowie Garagen, Carports und Nebengebäude sind beliebige Dacheindeckungen einschließlich Dachbegrünung zulässig.

2.3.4 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig.

Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

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 dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten.

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

Am westlichen Abschluss des Geltungsbereiches ist der Zaun mind. 30 cm ins Grundstücksinnere zurückzusetzen und mit heimischen Laubhölzern zu begrünen.

2.6 Flächenbefestigung

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

3 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebot § 9 BauGB (1) Nr. 25a

Die mit Pflanzgebot dargestellten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Einzelbaumaßnahmen durchzuführen. Bei den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den unterirdischen Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Pflanzgebot A – mit Standortbindung

Die mit Standortbindung festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraße sind öffentliche Grünflächen.

Baumarten:

Entlang der Erschließungsstraße:

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Am zentralen Platz:

- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 14-16

Pflanzgebot B – ohne Standortbindung

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse 1 pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, wobei grundsätzlich aufzurunden ist. Sofern auf einem Grundstück bereits Großbäume mit Standortbindung festgesetzt sind, werden diese angerechnet.

Baumarten:

Im Bereich der Grundstücke und des Spielplatzes:

- Acer campestre Feldahorn, Hochstamm
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Fraxinus excelsior Esche
- Sorbus aucuparia var. edulis essbare Eberesche
- Tilia cordata Winter-Linde

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 14-16

Innerhalb der Grundstücke außerdem hochstämmige Obstbäume:

- Apfel
- Birne
- Kirsche

jeweils in Sorten, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 12-14

Wiese

Wiesensaat erfolgt im Grünstreifen unter den Straßenbäumen. Die Wiesen sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen wird die Verwendung von Regiosaatgut der Regelsaatgutmischung RSM Regio, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“.

Die sich entwickelnden Gras- und Krautfluren sind durch ein bis zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

4 Hinweise

4.1 Versorgungsleitungen

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 Abfallentsorgung

Die kurzen Stichwege zur Erschließung der Bauparzellen sind für eine gefahrlose Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet. Die Bewohner müssen deshalb ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tage der Abholung jeweils an die im Planblatt dargestellten Sammelplätze in der Haupterschließungsstraße bringen.

4.3 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.