

Markt Allersberg BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 25 – 1.Änderung „Im Keinzel“

Planung:

Mathias Overbeck Team 4
Architekt + Stadtplaner BDA Landschaftsarchitekten BDLA
Holzstr. 11 Oedenbergerstr.65
80469 München/ 90491 Nürnberg

1. Änderung

Projekt 4 Stadt + Freiraumplanung
Allersberger Straße 185/ L1a
90461 Nürnberg

In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung des Marktes Allersberg

Satzung 1. Änderung

Für den Bebauungsplan Nr. 25 mit Grünordnung des Marktes Allersberg für das Gebiet „Im Keinzel“. Der Markt Allersberg erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

A) Festsetzungen

Fassung der 1. Änderung (22.06.2016)

§ 1 Art der Nutzung

1.1 Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs.1 und 2 BauNVO ausgewiesen.

Die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Eine Teilfläche im Westen und Süden wird als Verkehrsfläche – öffentlicher Feld- und Waldweg festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

§ 2 Maß der Nutzung

2.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Baufeldern festgesetzten Höchstwerte.

Die gem. Art.45 BayBO als Aufenthaltsräume definierten Flächen der Dachgeschosse werden auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.2 Je Grundstück/Haus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Bauraum)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf den Straßen abgewandten Seiten durch Terrassen oder Stege um bis zu 3,0 m überschritten werden.

§ 5 Höhenentwicklung, Wandhöhen

Die zulässigen Wand-, First- bzw. Traufhöhen beziehen sich auf OK Straßenmitte der jeweiligen Wohnwege bzw. nächstgelegenen Verkehrsflächen und werden gemessen am Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Wand-, First- bzw. Traufhöhen sind Höchstmaße und in den Nutzungsschablonen, in Abhängigkeit von der gewählten Dachform bzw. -neigung, festgesetzt. Im Bauantrag ist die Höhenentwicklung im Schnitt bis zur Straßenmitte darzustellen und zu vermaßen.

§ 6 Verkehrsflächen

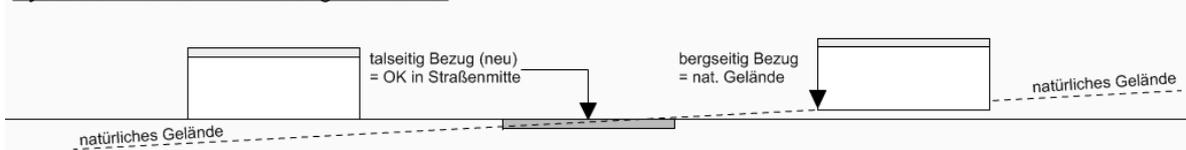
- 6.1 Die Stellplätze (Längsparker) an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.
- 6.2 Die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wohnwege müssen auf mindestens einem Drittel der Gesamtfläche mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.
- 6.3 Die als Fußwege festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) des Marktes Allersberg vom 16.03.1995
- 7.2 Alle privaten Einfahrten, Vorplätze, Stellplätze etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen ausgestattet werden. Alle Regenwässer sind grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, überschüssige Mengen können über den Regenwasserkanal in die Rückhaltungen eingeleitet werden.

7.3 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei talseits liegenden Garagen wird die Schnittpunkthöhe der verlängerten Grenzwand der Garage mit der OK-Deckschicht Straßenmitte festgelegt. Bei bergseits liegenden Garagen gilt als Bezugshöhe der straßenseitige Schnittpunkt der Grenzwand der Garage mit dem natürlichen Gelände.

Systemskizze zur Erläuterung Punkt 7.3:



§ 8 Versorgungsanlagen, Leitungsführung von Strom- oder Fernmeldekabeln

Bei der Trassierung von Kabeltrassen ist darauf zu achten, dass Mindestabstände von Bäumen gem. DIN 1998 (2,5m Abstand, alternativ Kabelverrohrung) eingehalten werden oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Bei vorhandenem Baumbestand gilt vorgenanntes für nachträgliche Kabelverlegung sinngemäß.

Bei Lampenstandorten sind die festgesetzten Bäume zu berücksichtigen. Es sind mindestens 10 m Abstand von Bäumen vorzusehen.

§ 9 Bauliche Gestaltung

9.1 Folgende 4 Dachformen sind im gesamten Baugebiet zulässig:

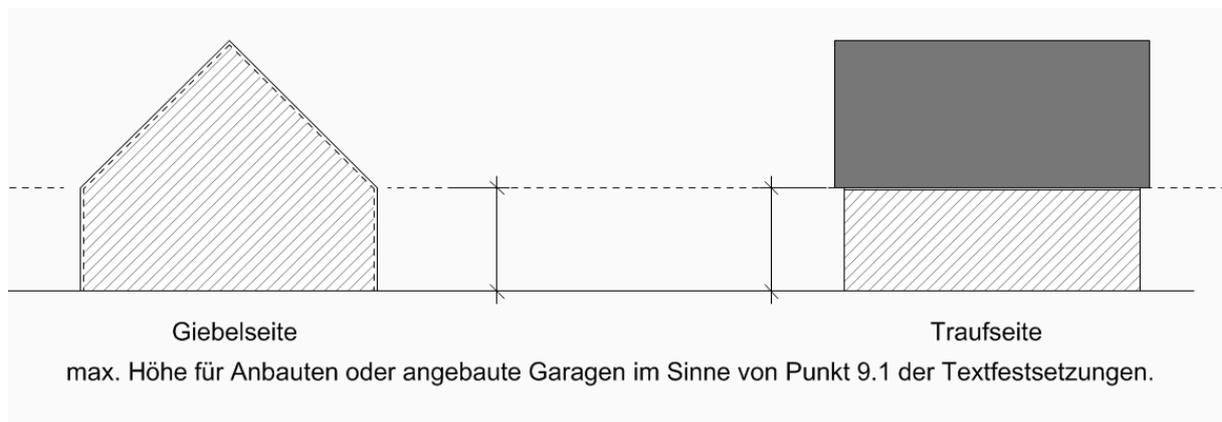
- steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad über dem Erdgeschoss (E+D) mit oder ohne Dachgauben.

- flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 26 Grad über dem Obergeschoss (II) ohne Dachgauben. Hier ist auch ein allseits abgewalmtes Dach mit gleicher Dachneigung möglich.

- Am First versetzte Dächer mit flachem Dach (18 bis 26 Grad) ohne Dachgauben. Die Höhe des Versatzes am First darf maximal 1,50 m betragen, die niedrigere Firsthöhe muss mindestens 1,00 m niedriger sein, gemessen von OK First zu OK First. Bei unterschiedlich großen Dachflächen muss die kleinere der beiden Flächen mindestens 40 % der Gesamtfläche betragen.

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 bis 18 Grad. Für Gebäude mit Pultdächern gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Traufhöhen.

Die Dächer von Anbauten und angebauten Garagen müssen vollständig unter der Traufe bzw. giebelseitig unter dem Ortgang des Hauptgebäudes angesetzt werden, wobei deren Dachneigung freigegeben ist.



9.2 Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften einheitlich zu gestalten. Dachneigung und Deckung werden von der erstgebauten Haushälfte vorgegeben und sind für das anzubauende Haus zu übernehmen. straßenseitig sind die Häuser in einer einheitlichen, gemeinsamen Fassadenflucht zu errichten.

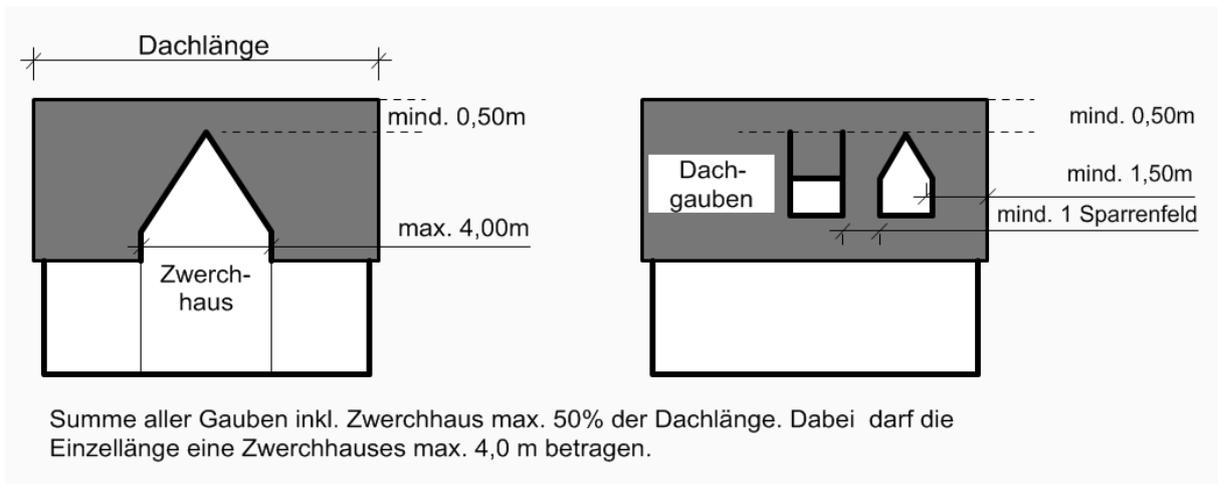
9.3 Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude – entweder Satteldachgaube oder SchlepPGAube – zulässig. Die Gauben müssen einen Abstand zum Ortgang von mind. 1,50 m sowie zum First von mind. 0,50 m einhalten. Der Gaubenabstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld betragen.

9.4 Zwerchgiebel (Zwerchhäuser) sind nur in Verbindung mit Satteldächern zulässig. Der First des Zwerchgiebels/ Zwerchhauses muss mindestens 0,50 m unterhalb der Höhe des Hauptfirstes liegen. Die Dachneigung ist der Neigung des Hauptdaches anzugleichen.

9.5 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf einer Dachfläche, darf zusammengerechnet die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchgiebel darf für sich gesehen 4,00m nicht überschreiten.

9.6 Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.

9.7 Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 75 cm, und am Ortgang bis max. 40 cm zulässig.



§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen

10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie Stützmauern, sind zu den Straßen hin bzw. entlang der Straßen unzulässig.

10.2 In den rückwärtigen Gartenbereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,75m und mit einem Grenzabstand von mindestens 2,0m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände erlaubt. Böschungen auf Privatgrundstücken dürfen nicht steiler als 1:2 modelliert werden.

§ 11 Einfriedungen

Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, Sockel bis zu einer Höhe von max. 10 cm zulässig.

Empfohlen werden Holzstaketenzäune ohne Sockel und in der Höhe auf den Zaun des Nachbargrundstückes abgestimmt.

§ 12 Freiflächengestaltung

Für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ein Gestaltungs- und Pflanzplan nach § 17 Abs. 4 BNatSchG anzufertigen, z.B. für die Rückhaltebecken, Bachrenaturierung und sonstige Ersatz- und Ausgleichsflächen.

§ 13 Grünflächen

13.1 Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und, soweit vom Nutzungszweck her möglich, mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Artenliste der Begründung). Böschungen sind flacher als 1 : 2 (1 m Höhenunterschied auf 2 m Länge) zu modellieren.

13.2. Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün:

Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind mit autochthonem Saatgut einzusäen und wie dargestellt zu bepflanzen (entsprechend der Artenliste der Begründung). Im Bereich der Verkehrsflächen sind Baumhochstämme vorzusehen. Die Flächen sind gemäß Begründung extensiv zu pflegen.

§ 14 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

14.1 Bei Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und im Bereich der außerhalb festgesetzten

Ausgleichsflächen sind standortheimische Gehölze bzw. lokale Obstsorten sowie autochthones Saatgut gemäß den Vorgaben in der Begründung zu verwenden.

Vorhandene Gehölze sind - soweit festgesetzt - zu erhalten und während des Baus mit Bauzäunen gemäß DIN zu sichern.

14.2 Pflanzgebote:

Im Bereich der Flächen mit Pflanzgeboten sind hochstämmige Laubbäume, Obsthochstämme bzw. standortheimische Gehölze und Ansaaten gemäß der Pflanzliste/Saatliste in der Begründung zu verwenden. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Der Standort der Gehölze kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Anzahl ist jedoch bindend.

Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Wie im Plan dargestellt, sind bei der Pflanzung von Bäumen jeweils die 1. und 2. Wuchsklasse zu berücksichtigen (siehe Begründung). Im Bereich potenzieller Photovoltaikanlagen sind auf der Südseite nur Bäume 2. Wuchsklasse zur Vermeidung der Beschattung zulässig.

Nadelbäume sind nicht zulässig.

Im Detail wird festgesetzt:

Pflanzung von

- Spitzahorn in der Ahornstraße

Kornelkirsche, Zierkirsche, Zierapfel und Salweide in den Wohnstraßen (jeweils eine Art pro Straße)

Streuobstpflanzung an den westlichen und südlichen Bebauungsgrenzen sowie am Spielplatz

- Esche/Stieleiche als Großbäume an den Rückhaltungen

- Streuobst- und Heckenpflanzung in der externen Ausgleichsfläche

Die Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen und Straßen sind entsprechend der Schemaskizze zu gestalten, der Wurzelbereich entsprechend vorzubereiten (Sicherung optimaler Wuchsbedingungen, Vermeidung von sog. "Blumentopfeffekten").

Fassaden ohne Fensteröffnungen und Garagenwände sind mit einem Klettergehölz pro 5 m Länge zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten siehe Begründung.

Die Heckenabschnitte am westlichen Ortsrand sind mit den zu rodenden Hecken von Fl.Nr. 600 anzupflanzen (Verpflanzung, vorher "Auf den Stock setzen"). In Privatflächen sind an den Grenzen frei wachsende Strauchhecken oder Schnitthecken zulässig (Arten siehe Begründung). Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

14.3 Erhaltungsgebote:

Vorhandene Gehölze im Bereich der gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten und während der Bauzeit gemäß DIN zu sichern.

14.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 400, Gemarkung Ebenried:
Dem verbleibenden Defizit an Ausgleichs- und Ersatzfläche wird eine Teilfläche von 12.401 qm der Fl.Nr. 400, Gemarkung Ebenried, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

14.5 Die Rückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken mit Flachböschungen 1 : 2 bis 1 : 3 mit flachem Dauerstau zu gestalten.
Der Kirchgraben ist zu renaturieren.

§ 15 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Allersberg,

.....
Bernhard Böckeler, 1. Bürgermeister

B) Hinweise

- 1 **Wasserwirtschaft**
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Alle Regenwässer der Dachflächen und der befestigten Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern oder als Regenwasser zur Bewässerung zu nutzen. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in die Rückhaltungen eingeleitet. Entwässerungspläne sind entsprechend der Entwässerungssatzung mit Einreichung der Pläne des Bauvorhabens vorzulegen.
- 2 **Grenzabstände bei Bepflanzungen (Art. 48 Abs. 1 AGBGB):** Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Das sind bei:
 - Gehölzen bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölzen über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 - Bäumen über 2,0 m Höhe an landwirtschaftlichen Grundstücken - mindestens 4,0 m Abstand von der Grenze
- 3 **Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten** ist ein Abstand von mindestens 2,50m einzuhalten.
- 4 **Denkmalpflege:**
Alle mit der Durchführung der Bauprojekte betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- 5 **Schallschutz**
Im Westen des Baugebietes wird der schalltechnische Orientierungswert nachts (45 dBA) ausgeschöpft. Es wird daher empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer in diesem Bereich nach Osten zu orientieren.
- 6 **Freileitung**
Bis zum Vollzug des Abbaus der 20 KV – Freileitung sind alle Bauanträge im Schutzzonenbereich zur Stellungnahme der N-ERGIE Netz vorzulegen. Geländeänderungen, Baustelleneinrichtungen und Materialeinlagerungen sind im Baubeschränkungsbereich nur mit Zustimmung der N-Ergie zulässig.