

Der

MARKT LICHTENAU

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

die

2. Änderung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14

„Hinterm Weiher“

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 89/8, 95, 99, 101/4, 101/5 und 101/12, jeweils Gemarkung Lichtenau sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 95/5, Gemarkung Lichtenau.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird mit den im zeichnerischen Teil festgelegten Geschosszahlen festgelegt.

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung bezgl. der max. zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wie folgt:

WA 1: max. III [*drei*] Vollgeschosse

WA 2: max. II [*zwei*] Vollgeschosse

WA 3: max. II [*zwei*] Vollgeschosse

WA 4: max. III + PH [*drei plus Penthaus*] Vollgeschosse. Es ist die Errichtung von max. drei Vollgeschossen zuzüglich eines darüber liegenden Penthauses als Vollgeschoss zulässig.

3.3 Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen GRZ wie folgt zu berücksichtigen:

WA 1 und WA 4: Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten um max. 0,3 bis zu einer max. Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.

WA 2 und WA 3: Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen, soweit eine überbaute Gesamtfläche der zu vorgenannten Anlagen von 75 m² Grundfläche nicht überschritten wird.

Hinweis: Als „Gesamt-GRZ“ wird die Ermittlung der Grundflächenzahl bestehend aus den von baulichen Anlagen überdeckten Flächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten bezeichnet.

3.4 Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Geschossfläche (GFZ) angerechnet.

3.5 Gebäudehöhen

Für das Planungsgebiet werden unter Beachtung der zulässigen Dachformen max. zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhen festgelegt. Sie gliedern sich entsprechend der Festsetzungen mittels zeichnerischer Darstellungen (Schemaschnitte) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

WA 1: Traufhöhe (TH) max. 6,50 m bei Gebäuden mit Satteldach
Firsthöhe (FH) max. 13,50 m bei Gebäuden mit Satteldach

WA 2: Traufhöhe (TH) max. 4,00 m bei Gebäuden mit Satteldach
Firsthöhe (FH) max. 9,50 m bei Gebäuden mit Satteldach

WA 3: Traufhöhe (TH) max. 6,25 m bei Gebäuden mit Pultdach oder versetztem Pultdach
Firsthöhe (FH) max. 8,00 m bei Gebäuden mit Pultdach oder versetztem Pultdach

WA 4: bei Ausführung mit max. drei Vollgeschossen:

Traufhöhe (TH) max. 6,50 m bei Gebäuden mit Satteldach
max. 8,50 m bei Gebäuden mit Pultdach
Wandhöhe (WH) max. 7,00 m bei Gebäuden mit Pultdach
Firsthöhe (FH) max. 11,50 m bei Gebäuden mit Pultdach
max. 13,50 m bei Gebäuden mit Satteldach

bei Ausführung mit max. drei Vollgeschossen mit zusätzlicher Penthausebene:

Wandhöhe „Grundgebäude“: max. 10,00 m
Wandhöhe „Penthausetage“: max. 12,50 m

Als Bezugshöhe für die zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen gilt die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) der baulichen Anlagen.

Die Höhe OK FFB im Erdgeschoss darf max. 60 cm über der relevanten Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die relevante Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße ist wie folgt zu ermitteln:

WA 1: gemittelte Höhe OK Fahrbahn Erschließungsstraße „Weiherweise“ bezogen auf die Breite des Grundstücks an der Erschließungsstraße „Weiherwiese“

WA 2 und WA 3: gemittelte Höhe OK Fahrbahn Erschließungsstraße „A“ bezogen auf die Breite des Grundstücks an der Erschließungsstraße „A“

WA 4: gemittelte Höhe OK Fahrbahn Erschließungsstraße „Amselweg“ bezogen auf die Breite des Grundstücks an der Erschließungsstraße „Amselweg“

Die relevante Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch und textlich darzustellen.

Für untergeordnete Zwerchhäuser in Zusammenhang mit Satteldächern finden die zuvor genannten Festsetzungen über max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen keine Anwendung.

Hinweis: Die Traufhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach kommt nur die jeweils festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung. Die max. zulässige Wandhöhe wird hierbei bis zur Oberkante der Attika gemessen. Festgesetzte Trauf- und Firsthöhen finden in diesem Fall keine Anwendung.

§ 4 – Bauweise

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche:

Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster. Garagen, Carports, Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.2 Im Bereich des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA4“ gekennzeichneten Baufensters darf die Bauverbotszone der Kreisstraße AN 12 von 15,00 m, gemessen von äußeren Rand der Fahrbahn der Kreisstraße, um max. 6,00 m unterschritten werden.

Die verbleibende Bauverbotszone von 9,00 m ist jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

4.3 Zulässige Bauformen:

- In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „MFH“ gekennzeichneten Bereichen ist ausschließlich der Errichtung von Geschosswohnungsbauten zulässig.
- In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „MFH/RH“ gekennzeichneten Bereichen ist ausschließlich der Errichtung von Geschosswohnungsbauten und/oder Reihenhausstrukturen zulässig.
- In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „ED“ gekennzeichneten Bereichen ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

4.4 In den mit „WA1“ und „WA 4“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen des Planungsgebietes sind unmittelbare Zufahrten von und zum Planungsgebiet auf die Kreisstraße AN 12 unzulässig. Gleiches gilt für unmittelbare Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports. Ausnahmeweise zulässig ist die Einrichtung von entsprechend gesicherten Rettungszuwegungen (Feuerwehruzufahrten) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

- 4.5 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „o“ der Nutzungsschablone gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.6 In den mit „MFH“ und „MFH/RH“ gekennzeichneten Baufeld darf abweichend von Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO auf maximal 2 Außenwandseiten die Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von 0,5 H, jedoch mind. 3,00 m, verkürzt werden.
- 4.7 Anschluss an natürliches Gelände :
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche bestehenden und neu angelegten Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Gelände-
fläche.
- 4.8 Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis in den Bauantragsunterlagen (Lageplan) zu führen. Die Belange des Nachbarschutzes sind zu beachten. Abzufangende Höhenunterschiede > 0,80 m sind abzutrepfen.

§ 5 – Garagen und Stellplätze

- 5.1 Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser:

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser sind grundsätzlich jeweils pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich ist für Einliegerwohnungen in Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihenhäusern ein Stellplatz je angefangene 50 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Für alle weiteren Wohnnutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Wohnfläche der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten. Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheiten wie folgt:

Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise:

0 bis	45 m ²	Wohnfläche	1,0 Stellplatz
45 bis	90 m ²	Wohnfläche	1,5 Stellplätze
>	90 m ²	Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Hiervon sind mindestens 10 von Hundert als frei zugängliche Besucherstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Seniorenrechte Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise:

0 bis	50 m ²	Wohnfläche	1,0 Stellplatz
>	50 m ²	Wohnfläche	1,5 Stellplätze

Hiervon sind mindestens 20 von Hundert als frei zugängliche Besucherstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen und Gebäude ist der Stellplatzbedarf gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

Hinweis: Die Nutzfläche der Einliegerwohnungen beinhaltet auch die zugehörige Wohnfläche. Bei der Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Bei Doppelhäusern sind die vorbenannten Festsetzungen je Doppelhaushälfte nachzuweisen. Als „Seniorenrechte Wohnungen“ werden nur Wohnungen anerkannt, welche die Anforderungen der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlage – Teil 2: Wohnungen“ erfüllen.

5.2 In den Baufeldern „MFH“ sowie „MFH/RH“ ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, soweit der Grundwasserschutz und/oder sonstige Vorschriften dem nicht widersprechen.

5.3 Ausführung von Stellplätzen, Garagen und Carports

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei seitlicher Einfahrt muss für den Zufahrtbereich mindestens 6,50 m auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden. Der freizuhaltende Stauraum wird nicht als Stellplatz im Sinne des § 5.1 dieser Satzung anerkannt.

An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten. Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen. Carports sind in Massivholzbauweise und alternativ als Stahlkonstruktion zulässig.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

6.1 Zulässige Dachformen

Die Errichtung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet ist entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zulässig.

Abwandlungen der Dachform „Satteldach“ in Form von Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich unzulässig.

Für das Baufenster WA 1 wird weiterhin festgesetzt:

In dem in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans mit „WA1“ gekennzeichneten Baufenster sind baulichen Anlagen nur mit der Dachform Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Hautgebäude muss mindestens 32° betragen und darf eine Dachneigung von 48° nicht überschreiten.

Für das Baufenster WA 2 wird weiterhin festgesetzt:

In dem in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans mit „WA2“ gekennzeichneten Baufenster sind baulichen Anlagen nur mit der Dachform Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Hautgebäude muss mindestens 32° betragen und darf eine Dachneigung von 48° nicht überschreiten.

Für das Baufenster WA 3 wird weiterhin festgesetzt:

In dem in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans mit „WA3“ gekennzeichneten Baufenster sind baulichen Anlagen nur mit der Dachform Pultdach oder versetztes Pultdach zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen und darf eine Dachneigung von 20° nicht überschreiten.

Für das Baufenster WA 4 wird weiterhin festgesetzt:

In dem in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans mit „WA4“ gekennzeichneten Baufenster sind baulichen Anlagen nur mit der Dachform Flachdach oder Pultdach zulässig. Die Dachneigung muss bei der Dachform Pultdach mindestens 10° betragen und darf eine Dachneigung von 20° nicht überschreiten.

6.2 Garagen und Carports

Die Errichtung von Garagen und Carports ist in Abweichung von den vorhergehenden Festsetzungen nur mit den Dachformen Flachdach sowie Pultdach mit einer max. Dachneigung von 10 ° zulässig. Im Bereich WA 1 ist als Dachform für Garagen und Carports zusätzlich auch die Dachform Satteldach zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen die Dächer von Garagen und Carports als begrünte Dächer auszuführen.

6.3 Dachaufbauten, Erker

Dachgauben sind grundsätzlich nur als Satteldach-, Flachdach oder Schleppdachgauben zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

Eingeschossige Erker und Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

Zwerchhäuser sind nur bei Einfamilien- und Doppelhäusern bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite mit der Dachform Satteldach, Flachdach oder Schleppdach zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

Hinweis: die max. zulässige Breite des Zwerchhauses ist bei Doppelhäusern auf die addierte Breite beider Doppelhaushälfte zu beziehen.

6.4 Eindeckung von Dächern

Die Dachflächen von Gebäude und baulichen Nebenanlagen mit der Dachform Satteldach sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in rotem oder grauem Farbton zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig.

Im Übrigen dürfen die Dächer baulicher Anlagen auch mit Gründächer und beschichtete Blecheindeckungen errichtet werden.

Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Ausnahme hiervon bilden die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegten Anteile der Dachflächen.

6.5 Nutzung der Sonnenenergie

Die Eindeckung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 45°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden.

6.6 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

Die Gesamtfläche aller sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) darf im Bereich der Baufelder WA2 und WA 3 eine max. Größe von 20 m² nicht überschreiten.

6.7 Mülltonnen

Die Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ansbach (Abfallwirtschaftssatzung) an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Sammelstellen bereitzustellen bzw. ist eine Müllabholung durch einen privaten Entsorger sicherzustellen.

6.8 Einfriedung

Private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum sowie untereinander nur wie folgt abgegrenzt werden:

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (zu pflanzen in einem Grenzabstand von mindestens 50 cm) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
- mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m.

Geschlossene Mauern, Sichtschutzverblendungen von Zäunen und Sockelmauern sind nicht zulässig. Stützmauern und Böschungen sind im Freianlageplan zur Baumaßnahme darzustellen. Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen sind bis zu einer Länge von max. 3,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

6.9 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist der Nachweis des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr für alle Nutzungseinheiten, deren für die Feuerwehr erreichbare Stellen (Anleiterpunkte) eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, unzulässig. Der Nachweis des zweiten Rettungsweges für diese Nutzungseinheiten hat in diesem Fall über eine weitere notwendige Treppe zu erfolgen. Auf einen zweiten Rettungsweg im Sinne der vorherigen Festsetzung kann verzichtet werden, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppehaus).

Hinweis: Die relevante Höhe von 8,00 m über Gelände für die Anleiterstelle der Feuerwehr wird hierbei vom Gelände bis Oberkante Brüstung bei zur Anleiterung bestimmten Fenstern oder Stellen gemessen.

6.10 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Hinweisschilder darf 1,00 m² nicht überschreiten. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden.

Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nicht zulässig.

6.11 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Entwässerungssatzung des Markts Lichtenau ist zu beachten.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

Pro Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für alle weiteren Grundstücke ist je 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, mindestens jedoch 1 Baum pro Grundstück.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig. Entlang des Straßenraums sind gemischte Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 50 cm einhalten. Es müssen einheimische Gehölze verwendet werden. Nadelbäume sind nicht zulässig.

7.2 Öffentliche Grünflächen

Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch mit standortheimischen Sträuchern zu gestalten und mit Laubbäumen, entsprechend der zeichnerischen Darstellungen zum Bebauungsplan, zu bepflanzen.

7.3 Alle festgesetzten Bepflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Es besteht ein Pflege und Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zu Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

7.4 Baum- und Gehölzbestand

Die Rodung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Eiche im Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist zulässig. Im Falle der Rodung sind im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mindestens drei großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Im Übrigen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten.

7.5 Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktion

- **Baufeldfreimachung, Oberbodenabtrag und Abbrucharbeiten:**
Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln dürfen der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht, die Rodung von Bäumen sowie die Abbrucharbeiten an den zur Abbruch vorgesehenen Gebäuden nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit erfolgen. **Die Baufeldfreimachung, Oberbodenabtrag und Abbrucharbeiten sind unter Beachtung der Ergebnisse der erstellten speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar zulässig.**
- **Rodung von Bäumen**
Baumrodungen sind unter größtmöglicher Schonung benachbarter Bäume durchzuführen. Entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind durchzuführen. **Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Rodung von Bäumen zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen.**
- **Ökologische Baubegleitung**
Soweit während der Abbrucharbeiten der Gebäude Fledermaus- und/oder Vogelbrutbestände angetroffen werden, sind die Arbeiten an der betreffenden Stelle umgehend einzustellen und eine Artenschutzfachkraft hinzuzuziehen.

7.6 Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Im Bereich des Planungsgebietes sind zur Kompensation des Verlustes von Nistmöglichkeiten aufgrund des Abbruchs der Gebäude mindestens 10 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter aufzustellen.

7.7 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Hinweise: Die Auswahl der zu verwendenden, festgesetzten Gehölze soll sich an der Vorschlagsliste mit empfohlenen Pflanzqualitäten orientieren, solange dies nicht anders bestimmt ist. Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920.

§ 8 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 9 – Grund- und Oberflächenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten.

Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten.

Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

§ 10 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen der gutachterliche Bericht Nr. 1602/227A vom 30.06.2016 zu Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz zu Grunde.

Für Außenfassaden mit Orientierung zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen gekennzeichneten Bereichen geltenden folgende Festsetzungen:

- 10.1 Fenster zu Aufenthaltsräumen sind nur zulässig, wenn diese nicht offenbar sind. Sofern zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung erforderlich, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 10.2 Von den voran gegangenen Festsetzungen kann nach §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
 - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorge-lagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass von den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 55 dB(A) Tags und 45 dB(A) nachts im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebietsfläche (WA) und von 60 dB(A) und weiter durch den Gewerbelärm von 55 dB (A) Tags und 40 dB(A) im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebietsflächen eingehalten werden

oder

- die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderer Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Hinweis: Als Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis v. 11/1989 mit Änderungen von 01/2001 gelten insbesondere Wohn-, Ess- und Schlafräume, Wohndielen, -küchen sowie Kinderzimmer.

- 10.3 Der erforderliche schalltechnische Nachweis für Abweichungen im Sinne des § 10.2 ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit den Bauantragsunterlagen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Hinweis: Die Ermittlung und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen hat gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /04/ zu erfolgen. Alternativ kann eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719 /05/ erfolgen.

§ 11 – Vollzug der Planung und Bebauung

Zur Bebauung ist die Erstellung der vorgesehenen Erschließung notwendig. Einzelheiten zur Kostenverteilung der Erschließungskosten werden gesondert geregelt.

§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung sowie Anlage Vorschlag Pflanzliste

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Gutachterlicher Bericht Nr. 1602/2227A zur schallimmissionstechnischen Untersuchung vom 30.06.2016, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
- Gutachten zur Altlasten- und Bausubstanzuntersuchung auf dem Gelände der Brauerei Hauff vom 25.09.2016, erstellt durch Blasy+Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. Ammersee
- Gutachten zur Oberbodendetailuntersuchung der Probenflächen OB01 vom 22.07.2016, erstellt durch Blasy+Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. Ammersee
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP), Bericht aus dem Juli 2016, erstellt durch Dipl. Biologe Matthias Hammer, Schlesierstraße 15a, 91077 Dormitz

Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Lichtenau, Ansbacher Straße 11, 91586 Lichtenau eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 13 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 20. Oktober 2016
zuletzt geändert: 15.12.2016

Lichtenau, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Lichtenau
Uwe Reißmann
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
Heister:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm