

Der

MARKT LICHTENAU

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 38 „Baugebiet am Hasensteig“

in Lichtenau, Ortsteil Boxbrunn

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flur-Nr. 419, 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 der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt.

3.3 Garagen und Carports sowie deren Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet, soweit sie eine Größe von 50 m² Grundfläche nicht überschreiten.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Stellplätze, Garagen, Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser gemäß der zeichnerischen Darstellung im Planblatt zulässig.

4.4 Geländemodellierung

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen. Auffüllungen über 75 cm auf dem vorhandenen natürlichen Gelände sind unzulässig. Abgrabungen des natürlichen Geländes zur Geländemodellierung der Außenanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig.

Hinweise: Die vorstehende Festsetzung findet keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

§ 5 – Dachgestaltung

5.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten findet die zuvor genannte Festsetzung keine Anwendung.

Zulässige Dachneigung in Abhängigkeit von der zulässigen Dachform:

Satteldächer (SD) Dachneigung von min. 32° bis max. 48°

Abwandlungen der Dachform Satteldach in Form von Walmdächer, Krüppelwalmdächern, versetzten Pultdächern sind unzulässig.

5.2 Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem oder grauem Farbton oder als Gründächer zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Für bauliche Nebenanlagen ist weiterhin auch die Ausführung von Blecheindeckungen sowie Dachabdichtungssysteme (Bitumen- und Kunststoffabdichtungssysteme) zulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.

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

5.4 Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

5.5 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen 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 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Für Einfamilienhäuser sind pro Einfamilienhaus mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich ist für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern ein Stellplatz je angefangene 50 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Hinweis: Die Nutzfläche der Einliegerwohnungen beinhaltet auch die zugehörige Wohnfläche. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.

6.2 Bei der Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten, an Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Hinweis: Eine bestehende oder genehmigte Garage oder Carport auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Gestaltung.

6.3 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

- 6.4 Die Errichtung von Garagen und Carports aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen. Carports sind in Massivholzbauweise und alternativ als Stahlkonstruktion zulässig.
- 6.5 Garagen und Carports sind mit Satteldach, Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 10° oder mit Flachdach zulässig. Gründächer sind erwünscht.

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

7.1 Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO

Die Traufhöhe von sonstigen Nebengebäuden wird einheitlich mit maximal 2,20 m (im Mittel des Geländes) festgesetzt. Als Konstruktion ist eine Holz- oder Stahlkonstruktion vorgeschrieben. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten. Als Dachform ist abweichend von § 5.1 der Satzung auch eine Ausführung mit Pultdach bis max. 10° Dachneigung und als Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Weiterhin sind Ausführungen mit Flachdach zulässig, soweit diese mindestens als extensives Gründach ausgeführt sind. Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Gesamtfläche aller sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) darf je Baugrundstück 20 m² nicht überschreiten.

Hinweis: Eine bestehende oder genehmigte Nebenanlage an der Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Gestaltung. Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

7.2 Einfriedung

7.2.1 Private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Straßenraum nur 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 und Sockelmauern sind nicht zulässig.

7.2.2 Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 20 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

7.3 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 0,50 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,
oder
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente,
oder
- Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) mit max. 0,50 hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente.

Der Übergang zum den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen (Belange des Nachbarschutzes).

§ 8 – Grünordnung

8.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die festgesetzte privaten Grünflächen 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. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagliste für Bepflanzungen zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hausbaum in der Qualität mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für den Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sichtzäune sind nicht zugelassen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen 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.

8.2 *Eingrünung zur freien Landschaft*

Im Bereich des nördlichen Rand des Planungsgebietes sind Hecken- und Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durchzuführen. Die Bepflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen herzustellen.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die Heckenstruktur darf zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden.

8.3 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig

8.4 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.

§ 9 – 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.

§ 10 – 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.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.02.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

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.

§ 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB Nr. 38 „Baugebiet am Hasensteig“ in Boxbrunn in der Fassung vom 15.02.2018 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 09.11.2017
zuletzt geändert: 15.02.2018

Lichtenau, den 19.02.2018

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
	<i>Heimische Obstbäume</i>	
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
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmännii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

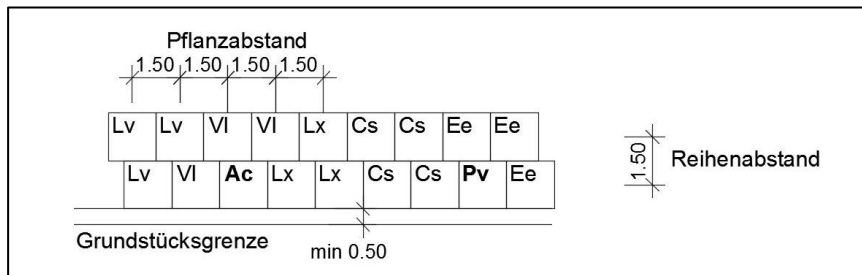
+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

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

Vorschlag Pflanzschemata für Hecken (beispielhaft):

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 8.1 Nr. 3 der Satzung (zweireihige Hecke):
 (14 m Schema)



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	-	4 Stück
Ee	=	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)		3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)		3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)		3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)		3 Stück
Gesamt				16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)		1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)		1 Stück
Gesamt				2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m