

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 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 A

3. Änderung

in Lichtenau

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Flur-Nr. 870/1, 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 871/8, 871/9, 871/10, 871/11, 871/13, 871/35, 873/1, 873/2, 873/3, 873/4, 873/5, 874/1, 874/2, 874/3, 874/5, 874/4, 875/10, 979, 979/1, 980, 981 und 981/1, jeweils Gemarkung Lichtenau, sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 869 der Gemarkung Lichtenau

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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 den Geschossflächenzahlen (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 75 m² Grundfläche nicht überschreiten.

§ 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster. Stellplätze sowie Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

§ 5 – Garagen und Stellplätze

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

Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind pro Nutzungseinheit, mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Reihenhäuser ist je Nutzungseinheit mindestens ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäusern 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.

- 5.2 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(s) oder genehmigte(s) Garage oder Carport auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Gestaltung.

- 5.3 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 – Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

- 6.1.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen ist Dächer mit einer Dachneigung von min. 15° und max. 50° zulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten findet die zuvor genannte Festsetzung keine Anwendung. Die Errichtung von Garagen und Carports ist mit einer Dachneigung von 0°- max. 50° zulässig, die max. Dachneigung der zugehörigen baulichen Hauptanlage (z.B. Wohnhaus) darf hierbei nicht überschritten werden.

- 6.1.2 Dachgauben sind als Satteldach-, Flachdach oder Schleppdachgauben zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben je zugehöriger Dachfläche darf in der Addition max. 1/2 der Hausbreite betragen.

- 6.1.3 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. Eingeschossige Erker und Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

6.2 Einfriedung

- 6.2.1 Private Gartenflächen dürfen 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.
- 6.2.2 Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

§ 7 – Grünordnung

Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft Zweckentsprechend zu unterhalten. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagliste für Bepflanzungen zu verwenden. Pro Baugrundstück ist mit Ausnahme von Reihenhausgrundstücken mind. ein kleinkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

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 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 A in der Fassung vom 20.09.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet 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 mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB Nr. 10A, 3. Änderung, in der Fassung von 20.09.2018, tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 15.03.2018,
zuletzt geändert: 17.05.2018, 20.09.2018

Lichtenau, den 26.09.2018

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 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungefernebe)	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 Kinderspielflächen, 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