

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 C „Zwischen Ansbacher Straße und Buchenweg“**

#### **1. 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. 871/4, 871/14, 871/15, 871/16, 871/29, 871/36, 871/37, 871/38, 871/39, 871/40, 871/41, 871/42, 871/43, 871/44, 871/45, 871/46, 871/47, 871/48, 871/50, 871/51, 871/52, 871/53, 871/54, 871/55, 871/57, 871/58, 871/59, 871/60, 871/61, 871/62, 871/63, 871/64, 871/65, 871/66, 871/67, 871/69, 873 und 874 jeweils Gemarkung Lichtenau.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet (MD) (WA) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Mischgebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie im Sinne des § 6 Abs. 3 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 Für Reihenmittelhäuser ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis max. 0,6 bezogen auf das jeweilige Grundstück des Reihenhauses zulässig, wenn die überbaute Fläche des Gesamtgrundstückes der jeweiligen Hausgruppe die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ nicht überschreitet.

*Hinweis: Als Gesamtgrundstück der jeweiligen Hausgruppe wird die Addition der Grundfläche der jeweiligen als bauliche Anlage zusammenhängenden Reihenhausgrundstücke verstanden.*

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

#### § 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 m<sup>2</sup> 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.*

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen haben die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) des Landes Bayern in aktueller Fassung (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Fassung vom 25.04.2015) zu erfolgen.

- 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 Stellplätze und deren Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

#### § 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 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplans Nr. 10 C 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

D Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB Nr. 10 C, 1. 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

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	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>	
<b>Heister:</b>		
	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
<b>Sträucher:</b>		
	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
<b>Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):</b>		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	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 m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm