



Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 36 mit Grünordnungsplanung

"Herpersdorf"

des Marktes Lichtenau

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand 13.12.2018

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 13.12.18
- und diesem Satzungstext

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

Der Markt Lichtenauerlässt aufgrund der §§ 9, 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), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):
682 (Tfl.), 686 (Tfl.), 30/1, jeweils der Gemarkung Lichtenau.

Textliche Festsetzungen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) und Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Reiten“ (§ 11 BauNVO).

1.1.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.1.3 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet W) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet SO wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zulässig sind 2 Vollgeschosse im WA, wobei das oberste Geschoss im Dach liegen muss.

Zulässig ist 1 Vollgeschoss SO.

Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 BayBO i.d.F. vom 14.08.2017 gelten die Begriffe und Bestimmungen für Vollgeschosse.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Offene Bauweise

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im WA sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen der BayBO nach Art. 6 sind einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,50 m, durch Balkone um bis zu 3,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden.

1.3 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (z.B. überdachte Wertstoffsammelanlagen oder überdachte Fahrradstellplätze) sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lichtenau. Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sind innerhalb der jeweiligen Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume sind außerhalb der Baugrenze und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für private Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der Pflanz- und Erhaltungsgebote und des Mindestpflanzgebotes. Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den im Plan festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.

(2) Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

(3) Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.

(4) Auf die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen wird hingewiesen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen). Sollte der Mindestabstand bei Neupflanzungen unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen.

(5) Oberirdische Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 8,0 m² vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum muß mindestens 16 m³ betragen.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

1.5.1 Erhaltungsgebot

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, mind. Hochstamm StU 14-16, Artenauswahl s. Pflanzgebot A zu ersetzen.

1.5.2 Pflanzgebot A, Neuanlage Obstwiese im südwestlichen Geltungsbereich (Teilfläche der Fl.Nr. 682)

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme) gemäß der Liste der Kreisfachberatung.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x v, StU 10-12

Abstand: mind. 8,0 m

Unterwuchs: extensiv genutzte, kräuterreiche Wiese

Pflege: keine Düngung, 2-mal mähen / Jahr.

1.5.3 Pflanzgebot B, Neuanlage Obstwiese zwischen SO und WA (Teilflächen der Fl.Nrn. 682, 686)

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme) gemäß der Liste der Kreisfachberatung.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x v, StU 10-12

Abstand: mind. 8,0 m

Unterwuchs: extensiv genutzte, kräuterreiche Wiese

Pflege: keine Düngung, 2-mal mähen / Jahr.

1.5.4 Pflanzgebot C, Neupflanzung von Laubbaum- Hochstämmen im Bereich des Privatweges

Artenauswahl Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, mit Ballen, StU 14 – 16 cm;

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Tilia cordata - Winterlinde

Sorbus domestica - Speierling

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme) gemäß der Liste der Kreisfachberatung.

1.5.5 Pflanzgebot D, Fassadenbegrünung an Nordseite der Reithalle

Die nördliche Fassadenfläche der Reithalle ist mit geeigneten Spalierobst- oder Klettergehölzen zu begrünen. Alternativ kann die Randeingrünung durch eine zwei-reihige Hecke gemäß Pflanzgebot E erfolgen.

Pflanzenverwendung (Auswahl):

Spalierobst (bauliche Maßnahmen erforderlich):

Zur Verwendung kommen Arten der Auswahlliste Pflanzgebot A.

Selbstklimmer :

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus tric. «Veitchii (Wilder Wein)

Parthenocissus quin. «Engelmannii» (Jungfernebe)

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):

Polygonum aubertii (Knöterich)

Lonicera in Arten (Geißblatt)

Clematis – Wildarten (Waldrebe)

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

1.5.6 Pflanzgebot E,
Randein- und Durchgrünung des WA

Zur Randein- und Durchgrünung des WA sind Hecken zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm;

Hecke freiwachsend, 2-reihig; Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m

Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Ribes alpinum	-	wilde Johannisbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Apfelrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

1.5.7 Mindestpflanzgebot WA

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Je Wohngebäude ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Zur Verwendung kommen Arten der nachfolgenden Auswahlliste.

Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren.

Artenauswahl:

Baumarten, z.B.:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling

Obstbäume i. Sorten (Hochstämme) gemäß der Liste der Kreisfachberatung.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan nachfolgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt:

- Fl.Nr. 682 (Tfl.) Gemarkung Herpersdorf 1.325 m² Pflanzgebot A
- Fl.Nr. 682 (Tfl.) Gemarkung Herpersdorf 355 m² Pflanzgebot B
- Fl.Nr. 686 (Tfl.) Gemarkung Herpersdorf 425 m² Pflanzgebot B

1.7 Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist in den erforderlichen Unterlagen die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen darzustellen

Darin müssen Aussagen zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze und zur Art der Einfriedung enthalten sein.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

Grundsätzlich ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im direkten Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten, spätestens jedoch in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode.

1.8 Schallemissionen

Insbesondere auf Grund der Verkehrsgeräuschmissionen nachts sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe erfüllt sind.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

2.1 Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Die Dächer sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen ziegelrot oder braun herzustellen.

Nebengebäude und Nebenanlagen, z.B. Schuppen, Garagen, Carports und Wintergärten, Technikzentralen und Abfallsammelplätze und Überdachungen für Hauseingänge, Terrassen und Fahrradabstellvorrichtungen, etc. sind mit einer abweichenden Dacheindeckung zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung

Im WA sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 52° zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine maximale Traufhöhe von 5,5 m zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist eine maximale Firsthöhe von 8,5 m zulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen, z.B. Schuppen, Garagen, Carports und Wintergärten, Technikzentralen und Abfallsammelplätze und Überdachungen für Hauseingänge, Terrassen und Fahrradabstellvorrichtungen, etc. dürfen zusätzlich eine hiervon abweichende Dachform aufweisen.

Untergeordnete Bauteile, z.B. Gauben, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser, etc. müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Für diese ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

Bei solchen untergeordneten Bauteilen sind nur symmetrische Satteldächer zulässig mit einer um mindestens 1 m niedrigeren Firsthöhe als der des Hauptdaches.

Sie dürfen je Dachseite nicht mehr als ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen.

Der seitliche Abstand jeglicher Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind entweder als Zaun mit senkrechten Holzlatten bzw. als Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) oder als Hecke aus heimischen Laubgehölzen auszubilden.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen.

Alle Einfriedungen sind ohne Sockel und ohne Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeneiveau auszuführen.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

2.5 Einfahrten, Hofbefestigungen

Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä. Die Flächenversiegelung ist aus ökologischer Sicht so gering wie möglich zu halten.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

3.2 Schutz von Vegetationsbeständen während der Baumaßnahmen

Während der gesamten Baumaßnahmen sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

3.3 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern sie nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

3.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG).

3.5 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. **Hinsichtlich geplanter Baumfestsetzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es sollte sichergestellt sein, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“**

3.6 Regenwassernutzung

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in unterirdischen Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf dieser Anlage ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern oder an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Hierzu sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau _ Satzung i. d. F. vom 20.09.18

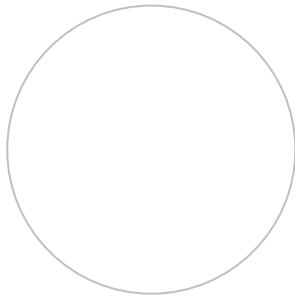
TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) einzuhalten.

3.7 Immissionsschutz

Evtl. Emissionen aus der Verteidigungsliegenschaft (US-Flugplatz Katterbach) sind vorhanden und ggf. hinzunehmen.

4 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 36 mit Grünordnungsplanung "Herpersdorf" des Marktes Lichtenau tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.



Lichtenau, den

2019

Uwe Reißmann, Erster Bürgermeister