

STADT SPALT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 60 „AM PLANETENWEG“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 06.10.2020

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Spalt im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan

Nr. 60 „Am Planetenweg“

per Satzungsbeschluss am 06.04.2021.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Am Planetenweg“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 867 (Teilfläche) und 866, Gemarkung Spalt, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,2 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Am Planetenweg“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 14.04.2020 ausgearbeitete und letztmalig am 06.10.2020 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den Bebauungsplan integriert.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt. Des Weiteren beigefügt ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik W. Sorge, Nürnberg, mit Datum vom 19.03.2020.

§ 3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Spalt, den _____

Udo Weingart, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 „Am Planetenweg“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 75 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (III).

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie Nebengebäude und Anlagen zur Regenwassersammlung oder -behandlung dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist jedoch nur bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze sind als Vorschläge zu verstehen und nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

1.7 Stellplatznachweis

Die Anzahl der anzulegenden privaten Pkw-Stellplätze ist nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Spalt (Stellplatz- und Garagensatzung) in der Fassung vom 12. Oktober 2010 zu ermitteln.

1.8 Lärmschutz

Sollten Wohngebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräume innerhalb der im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, sind an den betroffenen Fassaden der jeweiligen Wohngebäuden folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und umzusetzen:

- Schallschutzgrundrisse (untergeordnete Räume wie Treppenhäuser, Bäder, Abstellräume usw. Richtung Schallquelle orientierend)
- Laubengangerschließung
- Festverglasung
- Schaffung von Pufferräumen vor dem betroffenen Fenster mit Hilfe von Prallscheiben
- Verglaste Balkone und Loggien (Wintergarten)
- Gegebenenfalls die Verwendung des sogenannten Hamburger Fensters

1.9 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 1m³ pro 50 m² Dachfläche (einschließlich Garagen- und Carportdächer) betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über die Oberkante Straße bzw. Gehweg herausragen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 9,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-45°
- Flachdach (FD), Dachneigung 0-5°

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer mit Dachneigungen von 0 bis 5° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen oder mit Dachterrassen auszustatten.

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken.

2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben (Giebel- oder Schleppegauben) sind nur auf Satteldachgebäuden zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss dabei mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf geeigneten Dächern parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig.

2.4 Dimensionierung der Baukörper

Die maximal zulässige Länge eines Einzelgebäudes beträgt 20 m. Längere Baukörper können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese nach Art und Form in das städtebauliche Umfeld einfügen und durch Gestaltungsmaßnahmen (z. B. Gebäudeversatz, Fassadensprünge etc.) eine Gliederung des Baukörpers erreicht wird.

2.5 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,50 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Mauern und Gabionenwände über 0,50 m Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin sind keine Mauern, Mauersockel oder Rabatten zulässig. Der ungehinderte Durchgang für Kleintiere ist zu gewährleisten.

2.7 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungsbzw. Mauerhöhen von 1,00 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung mindestens 2,00 m betragen.

Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

2.8 Flächenbefestigung

Einfahrten, Stellflächen und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 400 m² ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, mindestens 3 Bäume sind jedoch als Randeingrünung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu verteilen (vgl. Planzeichnung).

Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

Pflanzgebot B – Zweireihige Strauchhecke mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist eine mindestens 2-reihige, freiwachsende, mindestens 2 m hohe Hecke anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt etwa 1,5 x 1,5 m. Zulässig sind Arten aus der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“. Die Hecke dient – in Ergänzung zu der Hecke am westlichen Rand des Baugebietes „Maierhof“ – als Immissionsschutz zum südöstlich angrenzenden Hopfengarten auf Fl.-Nr. 876.

3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung

für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzqualität (mindestens):

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

Sträucher: Verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Betula pendula Sand-Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Pyrus pyraeaster Wild-Birne
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- hochstämmige Obstbäume

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Salix caprea Sal-Weide
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Am Planetenweg“ zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A1: Erweiterung einer Streuobstwiese

Teilfläche aus Fl.-Nr. 1417, Gemarkung Spalt

Fläche: 1.005 m²

Ausgangszustand: Grünland, lückig, zuletzt als Weide genutzt

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen alter regionaler Sorten
Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 14-16 cm,
Pflanzenabstand ca. 10 – 12 m (Pflanzenstandorte können in begründeten Fällen
von der Plandarstellung abweichen)
- Entwicklung von Extensivgrünland
- Folgenden Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
 - Wiese maximal 2x jährlich mähen mit Mahdgutentfernung, erste Mahd nicht
vor dem 15.06. des Jahres; alternativ extensive Beweidung
 - Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
 - Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Ausgleichsmaßnahme ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Pflege der Obstbäume ist für mindestens 25 Jahre zu garantieren; hierüber sind regelmäßige Berichte anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist durch Grunddienstbarkeit und Reallasteinträgen mit der zu erbringenden Pflege rechtlich zu sichern und zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) zu melden.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

4.5.1 Allgemeine landwirtschaftliche Nutzung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.5.2 Landwirtschaftliche Sondernutzung Hopfenanbau

Südöstlich des Wohnbaugebietes grenzt auf der Fl.-Nr. 876 eine Hopfenanlage an. Aufgrund der Erfahrung aus anderen Bauleitplanungen geht die Stadt Spalt davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen Verwendung der zulässigen Pflanzenschutzmittel im Hopfenanbau unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis der vorhandene Abstand von 30 m zwischen geplanter Wohnbebauung und angrenzendem Hopfengarten ausreichend ist, um gesundheitsschädliche Auswirkungen ausschließen zu können. Zusätzlich wird im angrenzenden Bebauungsplan „Maierhof“ die Pflanzung einer 2-reihigen, mindestens 2 m hohe Hecke am westlichen Rand des Hopfengartens festgesetzt und umgesetzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im südlichen Teil des Baugrundstückes, dessen Abstand zum Hopfengarten Fl.-Nr. 876 weniger als 50 m beträgt, eine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln selbst bei Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ und bei Verwendung abdriftmindernder Pflanzenschutztechnik unter ungünstigen Wetterbedingungen hinzunehmen ist.

4.6 Vorkaufsrecht der Gemeinde

Der Gemeinde steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu, soweit die Grundstücke unbebaut sind. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist nur begründet, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies kann z. B. ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung sein oder andere anzugebende Gründe.

Ausgefertigt:

Spalt, den _____

Udo Weingart, 1. Bürgermeister