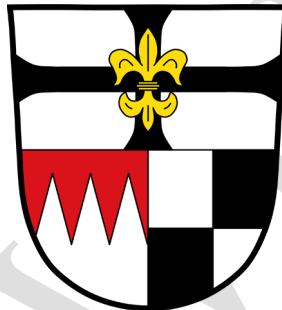


Satzung

Festsetzungen durch Text
zum

Bebauungsplanes Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“

4. Änderung



Gemeinde Hemmersheim
Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim

Ausgefertigt:

Ort, Datum Unterschrift und Siegel des 1. Bürgermeisters

Verfasser:

Rupsch
ARCHITEKTEN
Am Hochholz 14
97215 Uffenheim
Tel. 09842/ 95 32 63 -0
Fax 09842/ 95 32 63 -63
kontakt@rupsch-architektur.de
www.rupsch-architektur.de

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 mit den jeweils gültigen Änderungen

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung v. 23.1.1990 mit den jeweiligen gültigen Änderungen

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung v. 18.12.1990 mit den jeweils gültigen Änderungen

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diente die Digitale Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a. d. Aisch.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)
im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes

Sämtliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten weiterhin unverändert.

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Plankarte eingezeichneten Baugrenzen.

2.3 Gestaltung der Grundstücke

Höheneinstellung der Gebäude

- Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + OG zusammen.
- Wandhöhe talseits max. 6,5 m. Als Bezugspunkt gilt die höchste natürliche Geländestelle entlang der jeweiligen Außenwand an der Traufseite.
- Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist durch ein Geländeprofil das bestehende und künftige Gelände nachzuweisen. Es ist in allen Ansichten darzustellen.

2.4 Gestaltung der Gebäude

- Als Dachform sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachgauben sind zulässig wobei vom Ortsgang mindestens ein Abstand von 2,0 m einzuhalten ist. Breite Gaube max. 3,0 m
- Die Hauptgebäude sind mit roten Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.
- Die gemauerten Gebäude sind zu verputzen und in hellen Farben zu streichen. Verkleidungen aus Holz oder Naturstein sind zugelassen.

2.5 Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung

- Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine exemplarische Pflanzliste ist der Begründung beigefügt.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke (Anfahrsicht) Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,8 m (gemessen von der Oberkante Straßendecke) überschreitet.
- Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

2.6 Erschließung

Führung der Versorgungsleitungen

- Sämtliche, innerhalb des Planungsgebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Mindestgrundstücksgrößen
- Die Mindestgrundstücksgröße wird festgesetzt:
für Einzelhäuser auf 650 m² je Haus
für Doppelhäuser auf 450 m² je Haus

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem
- Versickerungsanlagen des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind erlaubt, die entsprechenden Richtlinien sind zu beachten.

ENTWURF

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen)

im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Plankarte eingezeichneten Baugrenzen.

3.3 Gestaltung der Grundstücke

- Die Bebauung und Grundstücksgestaltung hat sich an dem natürlichen Gelände verlauf anzupassen.
- Senkrechte Stützmauer auf der Grenze zu unterliegenden Grundstücken zum Zwecke der Geländeaufschüttung sind nicht gestattet. Aufschüttungen sind mit mind. 45 Grad auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Hinweis: Die Entwässerung von Oberflächenwasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke erfolgen.
- Es sind 1 bzw. 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig. Das DG ist nicht als Vollgeschoss zulässig. (siehe Planstempel)
- Die höchste Gebäudehöhe (First) darf max. 7,50 über OK Rohfussboden des Erdgeschosses liegen.
- Die Höheneinstellung der Gebäude hat dem natürlichen Gelände verlauf zu folgen. Talseits sind max. 6,5 m sichtbare Wandhöhe bis Schnittpunkt Traufe/Wand zulässig. Bergseits sind max. 3,50 m sichtbare Wandhöhe zulässig.
- Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist durch ein Geländeprofil das bestehende und künftige Gelände nachzuweisen. Es ist in allen Ansichten darzustellen.

3.4 Gestaltung der Gebäude

- Es sind alle Dachformen zugelassen
- Dachgauben sind zulässig, wobei vom Ortsgang mindestens ein Abstand von 2,0 m einzuhalten ist. Breite Dachgaube: max. 2,0 m
- Es werden alle roten oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zugelassen.
- Geneigte Dächer sind gem. Art. 44a BayBO mit Solaranlagen zu versehen.
- Flachdächer sollen als Gründächer ausgebildet werden. Der verringerte Abflussbeiwert kann bei der Entwässerberechnung herangezogen werden.
- Die gemauerten Gebäude sind zu verputzen und in hellen, gedeckten Farben zu streichen. Grelle Farben sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Holz oder Naturstein sind zugelassen.
- Garagen und Nebengebäude werden abweichend von der offenen Bauweise, an den seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht an Straßen) und innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Garagentore müssen einen Stauraum von 6,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Es sind alle Dacharten zulässig, die Neigung ist passend zum Hauptgebäude zu gestalten.

3.5 Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Baumreihen und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Alle festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

Als Pflanzen sind ausschließlich standortgetreue, einheimische Gehölze zulässig. Der Einsatz von Pestiziden, organischen sowie mineralischen Düngern und Mulchen ist auf den Grünordnungsflächen nicht zugelassen. Alle Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

- **Öffentlichen Grünflächen**

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf ein kräuterreiches, heimisches Saatgut zu achten. Grünflächen sind extensiv zu begrünen (Magerrasen, kräuterreiche Saatmischungen). Samenreiche Hochstauden und insektenreiche Säume sind zu dulden. Regionales Saatgut muss aus dem „Usprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

Mahd: 1-2 mal jährlich, frühestens ab Mitte Juni. Mahdgut abräumen

- Nördlich des geplanten Spielplatzes ist die Anlage eines öffentlichen „Weinbergs“ geplant. Für die Anlage wird auf den Leitfaden der Landesanstalt für Wein- und Gartenbau verwiesen.

https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/gartenakademie/dateien/tafeltrauben_haus.pdf

- **Private Grünflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Reine Schottergärten werden aus Arten- und Klimaschutzgründen ausgeschlossen. Gartenanlagen sind mit insektenfreundlichen Stauden und Sträuchern zu gestalten.

Hausbaum

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

Die Mindestqualität für die Baumpflanzungen sind durch folgende Vorgaben festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm (Einzelpflanzung)

Laubbaum, Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)

Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Dabei richten sich die Pflanzqualitäten nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

Bei Grundstücken mit weniger als 500 m² ist ein Hausbaum gem. obiger Beschreibung zu pflanzen und/oder mind. eine Fassade zu begrünen oder mit Spalierobst zu gestalten.

- **Randeingrünung**

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur Randeingrünung sind mindestens 5 m breite Pflanzstreifen und Baumgruppen mit heimischen, dicht wachsenden, bodenständigen Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu erhalten. Die Hecke ist frei wachsend anzulegen.

Pflanzgut muss aus dem Vorkommensgebiet "5.1 – Süddeutsches Hügel-Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen.

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. abschnittsweiser Rückschnitt, sind zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis Ende Februar. Der Rückschnitt darf auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den abschnittsweisen

Pflegemaßnahmen einzuhalten. Der erste Rückschnitt darf frühestens nach 10 Jahren erfolgen. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen (www.ipv-mfr.de).

- **Artenliste B (Bäume Randeingrünung + Grünflächen)**

- Acer platanoides Schwerderli (Spitzahorn)
- Querus robur (Stieleiche)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm

- **Sichtdreiecke**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke (Anfahrsicht) Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,8 m (gemessen von der Oberkante Straßendecke) überschreitet.

- **Sockel**

Sockeleinfriedungen sind nicht zulässig.

- **Zäune**

Zäune sind bis max. 1,00 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig.
Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger vorzusehen.

- **Stellplätze und Hofflächen**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Wohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche (WoFlVO) genügt 1 Stellplatz. Kfz-Stellplätze und unbelastete Flächen wie Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag (Rasenfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Pflaster mit mind. 5 mm Fugenbreite) herzustellen.

3.6 Erschließung

Die Bemessung von privaten Abwasser- und Oberflächenwasseranlagen ist mit der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

- **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mittels Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Gemeinde Hemmersheim.

- Oberflächenwasser und Regenrückhaltung
Oberflächenwasser darf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugeleitet werden.
Für jedes Grundstück ist eine Retentionszisterne mit mind. 3,0 m³ nutzbarem Rückhaltevolumen zu errichten. Darüber hinaus gehendes Volumen kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisterne muss bei Nutzungsaufnahme der Gebäude vorhanden und funktionsfähig sein.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal der Gemeinde abgeleitet, der es in das gemeindliche RRB einleitet. Örtliche Versickerung wird empfohlen.
- Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Hemmersheim.
- Ver- und Entsorgungsleitungen
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
In öffentlichen Bereichen sind Versorgungsleitungen in Versorgungsstreifen entlang der Erschließungstraßen zu verlegen.
- Straße
Die Straßenverkehrserschließung erfolgt über die Planstraßen des Bebauungsplanes.

3.7 Festsetzungen der Land- und Forstwirtschaft

Auf die entsprechenden gesetzlichen Abstandsflächenregelungen bezüglich Verschattung von ackerbaulich genutzten Flächen ist bei der Ausführung zu achten.

Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinaus gehen.

3.8 Denkmalpflege

Die Bebauungsplanfläche wurde vom Denkmalamt als Vermutungsfläche eingestuft. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Die Bauarbeiten sind bei archäologischen Funden sofort einzustellen.

3.9 Vermeidungsmaßnahmen

(Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Im Folgenden sind die Vorkehrungen zur Vermeidung aufgezählt, die durchgeführt werden, um Gefährdungen der hier einschlägigen, geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit:** um einer Störung empfindlicher Vogelarten und ihrer Entwicklungsstadien vorzubeugen, muss der Baubeginn, damit ist das Entfernen des Oberbodens gemeint, zwischen 15. August und 1. März liegen.
- **V 2 Gehölzpfliegemaßnahmen,** Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen **zeitlich beschränkt** außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt in dem Fall insbesondere für den Rückschnitt der Gehölze an den Rändern des entstehenden Baugebietes.
- **V 3 insektenfreundliche Beleuchtung:** Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten und in Folge Insektenfresser, insbesondere Fledermäuse, so weit wie möglich einzuschränken.
Siehe www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen.
- **V 4:** Eine beleuchtete **Nachtbaustelle** ist in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober nicht gestattet, um Kollisionen mit Fahrzeugen und Totschlag durch Baugeräte zu vermeiden.

4. Artenschutzrechtlicher Ausgleich/ FCS-Maßnahmen

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
FCS-Maßnahme sind gem. saP nicht notwendig.

5. Naturschutzfachlicher Ausgleich / Ausgleichsfläche

(Naturschutzfachlicher Ausgleich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay.StMi für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Gem. Abstimmung mit der UNB vom 28.02.2024 kann die vereinfachte Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt werden.

Die Planung erfüllt alle notwendigen Kriterien und es ist demnach **kein weiterer Ausgleich** notwendig. Die Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

6. Nachrichtliche Hinweise

keine