

571180017

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
NR. 17 AM WEINGARTEN
91564 NEUENDETTELSAU

1. ÄNDERUNG VOM 05.03.2014
PLANUNGSSTAND VOM 07.10.2014

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU Teil A

ART DER NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

II + U Zahl der Vollgeschosse
(Unter-/Erd- + Obergeschoß)

—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BAUWEISE

○ offene Bauweise

△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ Hausgruppen zulässig

— — Baugrenze

→ verbindliche Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen, als Mischfläche,
verkehrsberuhigter Bereich
(Ausbauvorschlag: z.B. Straßenbreite
b = 4,75m)

— Straßenbegrenzungslinie

ST öffentliche Straßenbegleitfläche
zum Parken (mit versickerungsfähiger
Oberfläche zu erstellen)

TG Tiefgarage, Ein- und Ausfahrt

F öffentlicher Fußweg (mit
versickerungsfähiger Oberfläche
zu erstellen)

F+R öffentlicher Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

private Fläche mit Einfriedungsverbot

Regenrückhaltebecken

X X Umgrenzung von Flächen, bei deren
Bebauung der Grundstücke aufgrund
minimaler MKW-Altlasten das Aushub-
material unter gutachterlicher Beglei-
tung eines öffentlich bestellten Sachver-
ständigen untersucht werden muss

HINWEISE

ERLÄUTERUNG DER SONSTIGEN PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



geplante Gebäude



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäuden; pro PKW ist ein Stellplatz zu schaffen; Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig; die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen.



Bestand (Wohnhaus/Nebengebäude)



Abwasser-Anschlußstelle



Trinkwasser-Anschlußstelle



Elektrizitäts-Anschlußstelle



Erdgas-Anschlußstelle



Mülltonnensammelstelle



Flächen für Abfallentsorgung



Trafostation



vorgeschlagene Anpflanzung von Laubbäumen, Neupflanzung nach Pflanzliste



vorgeschlagene Anpflanzung von freiwachsenden Hecken



Bäume Bestand / zu erhalten

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- sowie aufgrund des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch G vom 11.12.2012 (GVBl 2012, S. 633),
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch G 24.07.2012 (GVBl. 2012, S. 366) folgende

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „ Am Weingarten“ mit integrierter Grünordnung

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Weingarten“ in Neuendettelsau gilt das von HÖGNER BERATEN-PLANEN GESAMTPLANUNG GMBH am 05.03.2014 ausgearbeitete und letztmalig am 07.10.2014 geänderte Planblatt mit integrierter Grünordnung, das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Weingarten“ der Gemeinde Neuendettelsau

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1. Art der baulichen Nutzung
(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO.
Unzulässig sind Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)
- 1.2. Maß der baulichen Ordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)
 - 1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeintrag
 - 1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeintrag
 - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.
In den gekennzeichneten Bereichen darf das Untergeschoss aufgrund der Hanglage auch ein Vollgeschoss sein.
- 1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.3.1. Die Fahrstraßen sind in Mischbauweise zu erstellen (Asphaltoberfläche/ Pflaster).
Die Plätze an den Kreuzungen und die Wendepunkte sind zu pflastern (Betonpflaster, Rasenpflaster).

- 1.3.2. Der straßenbegleitende Fußweg entlang der Reuther Straße (Kreisstraße AN 19) ist bereits vorhanden und asphaltiert.
Neu anzulegende straßenbegleitende Fußwege, sonstige Fuß- und Radwege, Hauszuwegungen, Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. In Teilbereichen ist auch eine asphaltierte Oberfläche zulässig.
- 1.3.3 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen im Einmündungsbereich zur Reuther Straße dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- 1.3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind entsprechend Planeintrag auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3.5 Öffentliche Stellplätze sind entsprechend Planeintrag in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.
- 1.4. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise entsprechend Planeintrag.
- 1.5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - 1.5.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
 - 1.5.2. Die in der Planzeichnung dargestellten Nebengebäude gelten als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
 - 1.5.3. Unter der Geländeoberfläche liegende, notwendige Tiefgaragen, sowie Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet (BauNVO § 19(4)S.3)
 - 1.5.4. Für die GFZ wird die Grundstücksfläche um die Fläche der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage und deren Zufahrten erweitert (BauNVO §21a5)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Baukörper

Die Baukörper sollen grundsätzlich als rechteckige Baukörper errichtet werden. Leichte Anbauten (Wintergärten o.ä.) in Holz, Glas und Stahl bis zu einer maximalen Größe von 15 qm sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig, die BayBO ist einzuhalten.

2.2. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf zwischen 18 und 25 Grad betragen, im Teilbereich der Hubstraße 35 – 48 Grad. Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

2.3. Dächer

Symmetrische Satteldachform für alle Hauptgebäude, ebenso zugelassen sind versetzte Pultdächer und Walmdächer.

Es sind auch Zwerchbauten zulässig, max. Breite 1/3 der Hauptgebäuelänge. Dacheindeckung Ziegel bzw. Betondachsteine, Farbe rot bis rotbraun, nicht glasiert.

Die Höhe des Firstes über der obersten Geschossdecke wird auf 2,50 m begrenzt.

2.4. Sockelhöhe

Die Höhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EGFOK) wird durch die Erschließungsstraße festgelegt.

Für alle mit N gekennzeichneten Grundstücke wird EGFOK auf höchstens 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt.

Für alle mit S gekennzeichneten Grundstücke wird EGFOK auf höchstens 1,60 m über dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt.

2.5. Stellplätze

2.5.1. Gesamtausstattung mit Stellplätzen

Insgesamt ist im Plangebiet ein Ausstattungsgrad mit Garagen-, Carport- und privaten Stellplätzen von igs. 1,5/WE zu sichern.

2.5.2. Öffentliche Stellplätze

Für das gesamte Plangebiet sind 44 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die eine Ausstattung mit 0,2 Stellplätzen/WE gewährleisten.

2.5.3. Für die Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 15 öffentliche Stellplätze vorzusehen.

2.6. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ohne Zaunsockel zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

2.7. Grundstücksgrenzen

Die mit Planeintrag vorgeschlagene Parzellierung ist noch nicht rechtsverbindlich.

2.8. Stützmauern

An den Grundstücksgrenzen zwischen Planstraße E und Planstraße F sowie Planstraße C und D sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

Entwässerungskonzept

Zum Rückhalt von Regenwasser, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Schonung des Trinkwassers sollen für den Umgang mit Regenwasser im Baugebiet „Am Weingarten“ folgende Leitlinien gelten:

1. Minimierung der Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden, erforderliche Befestigungen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

2. Versickerungsfähigkeit, Einsparung von Trinkwasser

Das Dach und Hofflächenwasser kann auch am Grundstück versickert werden, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Regenwassernutzung

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden. Pro qm Dachfläche sind dabei mindestens 0,03 cbm Fassungsvermögen vorzuhalten.

4. Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Hausabwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen und in den gemeindlichen Mischwasserkanal außerhalb des Geltungsbereiches einzuleiten.

Die Oberflächenentwässerung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der geplanten Erschließungsstraßen in Sammelleitungen dem Regenrückhaltebecken (RRT) zugeführt. Das Niederschlagswasser verlässt den Geltungsbereich am RRT-Drosselbauwerk mit gedrosseltem Ablauf an der Süd-Ost-Ecke des Geltungsbereiches, entlang des Hubweges in Richtung Süden, teils über Rohrleitungen und teils über Mulden/Gräben bis zum Vorfluter. Als Vorfluter dient der vorhandene Entwässerungsgraben südlich der Schrebergartensiedlung, vorbei an der vorhandenen Weiherkette bis zum eigentlichen Vorfluter Wernsbach (Gewässer III. Ordnung). Das Überschusswasser bei größeren Niederschlägen als der Berechnungsregen ($n=0,5$, entspricht einem 2-jährigen Regenereignis) wird über die Überlaufschwelle des RRT oberirdisch entlang des Hubweges in Richtung Süden in die freie Flur abgeleitet.

PFLANZEMPFEHLUNG



mittelgroße, kleine Bäume mit schmalen Baumkronen, die nicht in das Lichtraumprofil der Straße hineinragen, vorgeschlagener Standort gemäß Artenliste



Gehölze (Sträucher), vorgeschlagener Standort gemäß Artenliste

GESTALTUNGSHINWEISE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Nach Möglichkeit Wiese statt Rasen
- Farbige Staudenpflanzen statt monotoner Bodendecker
- Pflanzung freiwachsender Hecken statt Schnitthecken
- Verzicht auf monotone, dorfuntypische Nadelgehölze
- Begrünung von Fassaden

EMPFEHLUNG ZUR GEHÖLZAUSWAHL

Bäume der 1. Ordnung

Vogelkirsche	- prunus avium
Traubenkirsche	- prunus padus
Baumhasel	- corylus colurna
Stadtbirne	- Pyrus calleryana „Chanticleer“

Bäume der 2. Ordnung

Hainbuche	- carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Feldahorn	- acer campestre

Obst- und Walnußbäume - Hochstämme lokaltypischer Sorten

Sträucher

Haselnuss	- corylus avellana
Weißdorn	- crataegus monogyna
Roter Hartriegel	- cornus sanguinea
Wildrose	- Rosa spec.
Liguster	- ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	- lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	- onymus europaeus
Schneeball	- viburnum lantana
Flieder	- syringa in Sorten
Eisenbirne	- amelanchier canadensis
Kornelkirsche	- cornus mas
Spierstrauch	- spiraea vanhouttei
Feldahorn	- acer campestre
Holzapfel	- malus communis
Alpen-Johannisbeere	- ribes alpinum

Fassadenbegrünung

Waldrebe	- clematis Wildarten
Pfeifenwinde	- Aristolochia durior
Strahlengriffel	- actinidia arguta
Kletterhortensie	- hydrangea petiolaris
Blauregen	- wisteria sinensis
Weinrebe	- vitis vinifera
Wilder Wein	- parthenocissus quin . engelmannii
Efeu	- hедера helix

RECHTSKRAFT

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

Neuendettelsau, 08. Oktober 2014

Gemeinde Neuendettelsau



Korn

1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 21 vom 15.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 15. Oktober 2014



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name 'Korn'.

Korn

1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.03.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.04.2014 im Amtsblatt Nr. 07 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2014 in seiner Sitzung am 24.03.2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Zum Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.03.2014 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. April 2014 bis einschließlich 23. Mai 2014 eingeholt. Gleichzeitig wurde der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.03.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 07 vom 02.04.2014 bekannt gemacht.
4. Der Gemeinderat Neuendettelsau hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwände und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 28.07.2014 geprüft, Änderungen der Planung beschlossen, eine fortgeschriebene Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vom 28.07.2014 gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Der Planentwurf vom 28.07.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. August 2014 bis einschließlich 15. September 2014 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 16 vom 06.08.2014 bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurden nochmals Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Dabei ist das Ergebnis der vorangegangenen öffentlichen Auslegung mitgeteilt worden.
6. Der Gemeinderat Neuendettelsau hat die im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwände und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 07.10.2014 geprüft, nochmals eine redaktionelle Änderung des Planblatts und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2014 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Neuendettelsau, 08. Oktober 2014



Gemeinde Neuendettelsau

(Korn)

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.10.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt Nr. 21 vom 15.10.2014).

Mit der Bekanntmachung ist die 1. Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Neuendettelsau, 15. Oktober 2014



Gemeinde Neuendettelsau

(Korn)

1. Bürgermeister