571180024

Aufstellung des Bebauungsplanes 24 Heuweg 91564 Neuendettelsau

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung

- aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bek. vom 23.09.2004, BGBl. I 2414, zul. geändert durch Art. 2 G vom 03.05.2005, BGBl I 1224
- sowie aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 04.09.1997
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)

folgenden

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

"Nr. 24 Heuweg"

Für das Baugebiet „Heuweg" in Neuendettelsau südlich des Meisenwegs und östlich des Heuweges gilt das vom Planungsbüro Beil, Neuendettelsau, am 05.05.2004 ausgearbeitete und letztmalig am 25.10.2004 geänderte Planblatt, das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sie nicht im Planblatt durch die Nutzungsschablone festgesetzt sind.

1.3. BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN

1.3.1. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise.

1.3.2 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 - 5 BayBO einzuhalten.

1.4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1.4.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ- Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

1.4.2. Im Plan eingezeichnete Flächen für Garagen sind zwingend einzuhalten.
Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig.
Im Bereich von Flächen, die mit C (Carport) gekennzeichnet sind, sind **nur** Carports zulässig.

1.4.3. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,00 m bzw. 7,00 m Tiefe bei seitlicher Einfahrt auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

1.4.4. Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
Ausgenommen hiervon ist die Fläche im Bereich der Straßenkreuzung. Hier ist das gleiche Pflaster zu verwenden wie im öffentlichen Straßenraum, damit eine gestalterisch einheitliche Fläche erreicht wird.

1.4.5. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen.
Carports sind in Massivholzbauweise und alternativ als Stahlkonstruktion zulässig.

1.4.6. Garagen und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.4.7. Es wird eine maximale Höhe von 2,75 m festgesetzt.

1.5. ANSCHLUSS AN NATÜRLICHES GELÄNDE - HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Für jedes Grundstück ist vor Bebauung ein Höhennivellement mit Bestandshöhen im Bauplan darzustellen. Ferner ist die künftige Geländehöhe darzustellen, bezogen auf die vorhandene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Gebäude sind an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über Oberkante Strasse im Bereich der Haustüre liegen. Terrassen dürfen nicht höher als 1,00 m angefüllt werden.
Die Bauherren sind verpflichtet, die Höhen von der Gemeinde als Schnurgerüst abnehmen zu lassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. DÄCHER

2.1.1. Die Dachneigung der Hauptgebäude richtet sich nach den Nutzungsschablonen auf dem Planblatt.

2.1.2. Kniestöcke sind bei Satteldächern mit maximal 50 cm ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss zulässig. Das gilt nicht für Zwerchhäuser.

2.1.3. Bei Satteldächern darf der Dachüberstand am Ortgang max. 20 cm und an der Traufe max. 50 cm betragen.

2.1.4. Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern in Form von Satteldach- und Schleppgauben zulässig. Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach besitzen.
Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf pro Dachseite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.
Satteldachgauben dürfen eine max. Einzelbreite von 1,80 m nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,00 m betragen.
Zwerchbauten sind bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.
Die Firstoberkante von Satteldachgauben und Zwerchhäusern bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit unglasierten Ziegel bzw. Betondachsteinen in naturrotem Ziegelton zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig.
Gründächer sind zugelassen.
Dachaufbauten sind mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach.

2.1.5. Dacheinschnitte sind bei Häusern mit Satteldach nicht zulässig.

2.2. FASSADEN

2.2.1 Zur Farbgebung sind warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß oder Grau, jedoch keine reinweißen oder primären Farbtöne zu verwenden.

2.2.2 Fassadenverkleidungen aus Kunststoffprodukten und Metallfassaden sind unzulässig

2.2.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als:
- vertikale, nicht geschnitzte Holzkonstruktion
- gemauerte, verputzte Brüstungen
- aus Stahl

2.3. FENSTER

Die Fensterteilungen müssen immer das Format eines sichtbar stehenden Rechtecks aufweisen, beispielsweise durch Setzhölzer oder Pfeiler.

2.4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind zwingend einzuhalten.

2.5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Festsetzungen bezüglich Garagen und Stellplätzen sind unter Punkt 1.4 berücksichtigt.

2.6. BAULICHE NEBENANLAGEN; GARTENHÄUSCHEN

Nebengebäude dürfen max. eine Grundfläche von 3,00 m x 4,00 m haben.
Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.
Die Traufhöhe von Nebengebäuden wird einheitlich mit 2,20 m festgesetzt.
Als Konstruktion ist eine Holz- oder Stahlkonstruktion vorgeschrieben. Die Außenwände sind mit senkrecht oder waagrecht angeordneten Holzbrettern zu errichten.
Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

2.7. ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE UND EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.8.1 Private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Straßenraum nur abgegrenzt werden
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (max. Höhe 1,00 m)
- durch Maschendrahtzaun im Mindestabstand von 40 cm ab der Grenze, soweit er von Sträuchern eingewachsen ist
- mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk. Kehrkanten bis 2 cm Höhe sind zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,00 m, gemessen ab Straßenoberkante nicht überschreiten.

2.8.2 Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind nach Ziffer 2.8.1, aber auch durch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

2.8.3 Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft und zwischen Nachbargrundstücken sind unzulässig.

2.8.4 Eine Abgrenzung hinter dem Pflanzstreifen nach Ziffer 4.2.2.3 zum offenen Feld hin ist nicht zulässig.

Als Grundstückseinfriedung kann jedoch ein Zaun zwischen Pflanzstreifen und Hausgarten angebracht werden. Alternativ darf ein Zaun 3,0 m hinter der Grenze, jedoch mit einem Durchlass unten von 15 cm, errichtet werden.
Bei einer Erweiterung des Baugebietes nach Südwesten oder Südosten darf der Zaun auf die Grenze gesetzt werden (siehe hierzu auch Punkt 4.2.2.3).

2.8. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

2.9.1 Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326-50 StVO) ausgebaut und entsprechend gestaltet.

2.9.2 In den besonders gekennzeichneten Bereichen ist eine Platzgestaltung mittels entsprechender Pflasterung vorgesehen.

2.9.3 Parkflächen werden mit 2 cm Rasenfuge gepflastert.

2.9.4 Zur Beleuchtung werden Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe verwendet. Peitschenmasten sind nicht zulässig.

3. SONSTIGES

3.1. WERBEANLAGEN UND LAGERFLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

3.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 2,00 m² nicht überschreiten. Die Oberkante von Werbeanlagen darf nicht über die Traufhöhe des Gebäudes hinausragen.

3.1.2 Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind nicht zulässig.

3.1.3 Verpackungen und Getränkekästen dürfen auf den Grundstücken nicht sichtbar gelagert werden.

3.2. REGENERATIVE ENERGIEN

Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie, Wärmepumpe, Wintergärten) sind gestattet und erwünscht.

3.3. BAUMATERIALIEN

Der Gemeinderat hat für gemeindliche Bauvorhaben und Beschaffungen einen Verzicht auf Produkte aus PVC (Polyvinylchlorid) beschlossen. Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl ihrer Baustoffe ebenfalls möglichst auf PVC-freie Materialien zurückzugreifen.

4. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

4.1. GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

4.2. PFLANZGEBOTE

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen

4.2.1 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Straßenbegleitpflanzung

Baumart:

Acer platanoides „Cleveland"- Spitzahorn H, 3 x v, 18/20 StU

Unterpflanzung:

Landschaftsrasen
Bodendeckende Rosen, Bodendecker

4.2.2. PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen unzulässig.

4.2.2.1 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken zur Fortsetzung der Straßenallee

Die Baum- Begrünung entlang der Strasse befindet sich zum Teil auf öffentlichem Grund. Die Fortsetzung der alleeartigen Baumreihen auf privatem Grund ist Bestandteil des Bebauungsplanes. An den verzeichneten Stellen muss daher dieselbe Baumsorte (Acer platanoides „Cleveland"- Spitzahorn H, 3 x v, 18/20 StU) gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

4.2.2.2 Festsetzungen auf privaten Grünflächen im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen

Entlang des Straßenraumes sind gemischte Hecken als Sichtschutz zulässig. Es müssen einheimische Gehölze verwendet werden.

Baumarten:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Tilia cordata	- Winter-Linde
Sorbus aria	- Mehlbeere	Obstbäume in Sorten (Hochstämme)	

Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel	Forsythia	- Forsythie
Cornus	- Hartriegel	Weigelia	- Weigelie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Magnolia	- Magnolie
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Cotinus coggygria	- Perückenstrauch
Ligustrum	- Liguster	Amelanchier	- Felsenbirne
Rosa spec.	- Wildrosen in Sorten	Hippophae rhamn.	- Sanddorn
Sambucus	- Holunder	Philadelphus	- Pfeifenstrauch
Syringa	- Flieder	Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Deutzia magnifica	- Deuzie	Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie

4.2.2.2 Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum, vorzugsweise ein Hochstamm zu pflanzen. Wildsorten sind zulässig.

4.2.2.3 Pflanzstreifen auf privaten Grünflächen an der südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze

An der südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf den privaten Grundstücken 4 m bzw. 6 m breite Pflanzstreifen als Ortsrandeingründung vorgesehen, die

in Absprache mit dem Kreisfachberater mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.
Pro angefangene 100 m² Pflanzstreifenfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Ansonsten sind auf mindestens 70 % der Fläche Sträucher im Höchstabstand von 2 m zu pflanzen.
Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden.
Für die Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.
Der Pflanzstreifen darf nicht gegen das offene Feld hin abgegrenzt werden. Eine Einzäunung ist nach den Vorgaben von Ziffer 2.8.4 zulässig.
Soweit der Pflanzstreifen bei einer Erweiterung des Baugebietes nach Südwesten und/ oder Südosten die Eigenschaft als Ortsrandeingründung verliert, besteht dennoch ein Erhaltungsgebot für die Bäume und Sträucher.

5. ENTWÄSSERUNG

5.1. MASSNAHMEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
Die Gemeinde gewährleistet keine ausreichende Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanals, so dass möglicherweise nicht alle Keller in freiem Gefälle entwässert werden können.

5.2. ZISTERNEN

Niederschläge von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln. Diese sind so zu konstruieren, dass der untere Teil ohne Abfluss für Regenwassernutzung und Gartenwasser zur Verfügung steht, während der obere Teil mit einer Abflussdrosselung und einem Überlauf zum öffentlichen Kanal ausgestattet ist. Die Drosseleinrichtung darf nicht verschlossen werden, damit das Volumen des Rückhalteteils dauerhaft als Stauraum zur Verfügung steht.

Die Maße der Zisternen betragen:

- Rückhalteteil mit Drosselabfluss und Überlauf zusätzlich	mind. 3 m³
- Drosseleinrichtung	max. 0,5 l/s
- Abflussloser Teil	mind. 3 m³

Empfohlen wird, den Rückhalteteil auf 5 m³ auszulegen.
Ausgenommen von der Rückhalteregelung werden Grundstücke, bei denen eine Entwässerung der Zisterne im freien Gefälle nicht möglich ist.

5.3. VERSICKERUNG

Für alle Grundstücke wird eine möglichst hohe Versickerung durch Gräben oder Teiche auf dem eigenen Grundsstück empfohlen.

5.4. BEFESTIGUNGEN

Sämtliche Hof- und Wegebefestigungen sind mittels durchlässiger Beläge und durchlässiger Tragschichten auszuführen.

6. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Neuendettelsau, 15.02.2005

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.06.2005 (Amtsblatt Nr.13) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (Ziffer 6 dieser Satzung und § 10 Abs. 3 BauGB).

Neuendettelsau, 29.06.2005

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 10.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11 am 26.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 26.05.2004 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2004 in der Zeit vom 27.05.2004 bis einschließlich 25.06.2004 stattgefunden.
Der Bebauungsplanentwurf ist aufgrund der Bürgerbeteiligung überarbeitet worden. Der Gemeinderat hat den Planentwurf in der Fassung vom 13.07.2004 gebilligt.

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2004 über den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.07.2004 unterrichtet und aufgefordert worden, im Zeitraum bis 22.10.2004 eine Stellungnahme abzugeben.

4) Der abgeänderte und vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2004, in den das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Anhörung Träger öffentlicher Belange eingearbeitet war, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2004 bis einschl. 17.01.2005 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Neuendettelsau Nr. 25 vom 08.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5) Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2004 als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, 15.02.2005

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.06.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 13 vom 29.06.2005). Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 29.06.2005

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister