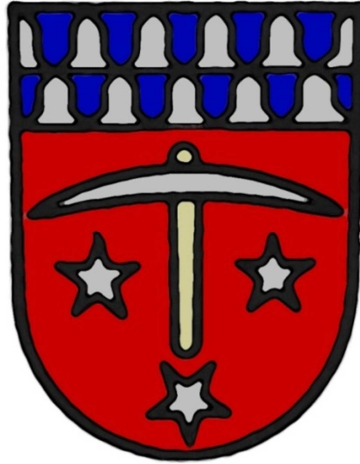


GEMEINDE LANGENALTHEIM



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„REIFWIESEN“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 22.11.2016

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 Gemeinde Langenaltheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 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 des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, folgende Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“

per Satzungsbeschluss am 22.11.2016.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 431/4, 966, 966/6, 967/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 966/1, 967, 2700 und 2709 (alle Gemarkung Langenaltheim).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,96 ha.

Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Reifwiesen“ in der Gemeinde Langenaltheim sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt am 19.01.2016 ausgearbeitete und letztmalig am 22.11.2016 geänderte Planblatt, sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reifwiesen“ ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt, welche die ursprüngliche Begründung für den Geltungsbereich ersetzt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Gemeinde Langenaltheim

Langenaltheim, den _____

Alfred Maderer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Wohngebiet „Reifwiesen“

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 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 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.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (II).

Pro Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.5 Stellplatznachweis

Auf jedem Grundstück sind pro Wohneinheit mindestens zwei private Stellflächen nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Fläche von weniger als 60 m² genügt eine private Stellfläche.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

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

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Grenzbebauung ist zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

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

1.7 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

1.9 Freizuhaltende Flächen, Sichtflächen

Innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (mit Ausnahme von Hochstämmen) und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Einzelbaumpflanzungen (Hochstämmen) im Bereich der Sichtflächen sind mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

1.10 Schallimmissionsschutz

Die Wohn- und Schlafräume der Gebäude auf den Parzellen Nr. 6 und 10 sind in Bezug zur östlich gelegenen Schreinerei auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg herausragen. Auf der Talseite des Gebäudes darf die OK FFB EG am tiefsten Geländepunkt maximal 1,00 m über das Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) wird mit 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximale Wandhöhe (WH) wird für Satteldachgebäude mit Dachneigung größer als 30° mit 3,90 m festgesetzt.

Für alle übrigen Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Folgende Dachformen sind für Hauptgebäude zugelassen:

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 30-48°

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I = II) bzw. WH größer als 3,90 m:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen (auch Flach- und Pultdächer) mit Dachneigungen von 0-48° zugelassen.

2.3.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden roten/rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Zur Eindeckung von Nebengebäuden sind auch andere Materialien zulässig.

2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser und Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern und Spitz- oder Giebelgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

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

2.5 Einfriedungen

Die Zaunhöhe an der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze darf 1,20 m, gemessen von der Gehwegoberkante bzw. Straßenoberfläche, nicht überschreiten.

Die Zaunhöhe an den seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenzen darf 1,50 m über Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten.

Als Einfriedung unzulässig sind Mauern mit Ausnahme von Natursteinmauern und Gabionen. Sockelmauern jeglicher Art sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zugelassen. Die Kollektoren müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen. Solaranlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

2.7 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden; alternativ können Versickerungsflächen auf dem Privatgrundstück hergestellt werden.

2.8 Geländemodellierung

Zur Terrassenbildung sind Stützmauern und Böschungen im Gartenbereich mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung sind mit max. Böschungshöhen von 1,00 m zulässig. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

2.9 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind Laubgehölze zu verwenden. Die in den Pflanzlisten angeführten Baum- und Straucharten sind als Vorschläge zu verstehen. Prinzipiell können auch andere heimische Gehölzarten gepflanzt werden. Ausgeschlossen sind jedoch fremdländische Arten wie Thuja, Bambus, etc..

Pflanzgebot A:

Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen gemäß Planzeichnung. Gehölzarten gemäß Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Pflanzgebot B:

Der Kinderspielplatz mit dem Lärmschutzwall ist gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Gehölzarten gemäß Pflanzlisten „Heimische Laub- und Obstbäume“ und „Heimische Sträucher“ (ggf. sollte auf bewehrte Sträucher verzichtet werden).

Pflanzgebot C:

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 mittel- bis hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Gehölzarten gemäß Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Erhaltungsgebot für bestehende Laubbäume und Hecken:

Die vorhandenen Laubbäume und Hecken auf öffentlichem Grund entlang der Südwestumgehung im Westen des Geltungsbereichs sind langfristig zu sichern und zu einer gestuften Randeingrünung zu entwickeln. Ausfälle und größere Lücken sind ggf. durch Neupflanzungen zu ersetzen bzw. zu schließen.

Pflanzqualitäten (mindestens):

Hochstamm 3xv, StU 12-14 cm

Obstbäume 2xv, StU 10-12 cm

verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“*Laubbäume:*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume:

Mittel- und hochstämmige Obstbäume typischer heimischer Kulturobstsorten, z.B.

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Zwetschge
Juglans regia	Walnuss

Pflanzliste „Heimische Sträucher“*Straucharten:*

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

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.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden 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 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. Alternativ können bei geringen Befahrungen und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden, wobei diese Flächen dann vollständig abzudecken sind. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.3 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss 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.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.4 Grundwasserschutz

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszuführen.

Für die Bauwasserhaltung im Falle des Aufschlusses von Grund- oder Schichtenwasser ist eine beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 Bay WG erforderlich.

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

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die VAWS zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge bzw. entsprechender Anzeigen detailliert darzustellen.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

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 und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.