

MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN MARKT BEROLZHEIM NR. 14

„AM WEIHERLEIN“

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 14.11.2023

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 Marktgemeinde Markt Berolzheim 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 der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Markt Berolzheim Nr. 14 „Am Weiherlein“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 287 (Teilfl.), 288 (Teilfl.), 289, und 553 (Teilfl.) der Gemarkung Markt Berolzheim, Gemeinde Markt Berolzheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 1,50 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Markt Berolzheim Nr. 14 „Am Weiherlein“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 14.11.2023 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Markt Berolzheim, den _____

Friedrich Hörner
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 14 „Am Weiherlein“

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 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 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, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.3 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze und an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine straßenseitige Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch unzulässig.

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

1.6 Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei private Pkw-Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

1.7 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger

Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

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

1.8 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Es muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 2,5 m³ für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den angrenzenden Entwässerungsgraben zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s.

Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen und in den Entwässerungsgraben westlich des Großholzer Wegs einzuleiten.

Zusätzlich ist in der Zisterne ein Nutzvolumen von mindestens 2,5 m³ für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Es wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen mindestens 2x 2,5 m³ = 5 m³).

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedi-mententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans). Die Gemeinde behält sich die regelmäßige Prüfung der ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit vor.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der hangseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

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 maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) für den Gebäudetyp 1 („Fränkisch“) beträgt 4,20 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) für den Gebäudetyp 2 („Jura-Haus“) beträgt 5,20 m.

Bezugspunkt ist jeweils die OK FFB EG. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß von Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig (vgl. Beispielzeichnungen auf dem Planblatt):

- Gebäudetyp 1 „Fränkisch“: SD₁, Dachneigung 42 bis 52°
- Gebäudetyp 2 „Jura-Haus“: SD₂, Dachneigung 22 bis 30°

Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sowie Wintergärten sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0 bis 9° zulässig.

2.3.2 Dachform und -neigung Nebengebäude und Garagen

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer von 22 bis 52° sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0 bis 9° zulässig.

Die Dachneigung von Satteldächern auf Garagen und Nebengebäuden ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

2.3.3 Dacheindeckung

Für Satteldächer sind als Dacheindeckungen Dachziegel oder Dachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für flache und flach geneigte Dächer sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

Garagen und Carports mit flachen und flach geneigten Dächern sind zu begrünen.

2.3.4 Dachaufbauten, Anbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude, insbesondere mit rundem oder vieleckigem Grundriss, sind unzulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschaftsuntypische Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Spaltklinker, o. ä. sind nicht zulässig.

Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen müssen durchsehbar/blickoffen sein. Blickdichte und massive Einfriedungen einschließlich Mauern und Gabionen (Drahtschotterkörbe) sind als Einfriedung ausgeschlossen.

Die Höhe von Einfriedungen an der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze darf 1,20 m, gemessen von der Straßen- bzw. Gehwegoberfläche, nicht überschreiten. Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante geplantes Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen, die unmittelbar oberhalb einer Stützmauer von mehr als 0,50 m Höhe errichtet werden, sind mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen sowie Stützmauern im Gartenbereich und zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,00 m. Böschungflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Stützmauern sind als Natursteinmauern oder Gabionenwände auszuführen.

Zur freien Landschaft hin (westliche Grundstücksgrenzen) sind keine Stützmauern zulässig. Höhenunterschiede sind hier in Form von Böschungen auszugleichen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher 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.

Die, in den nachfolgenden Pflanzlisten genannten, Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Laub- oder Obstgehölze gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Erhaltungsgebot für bestehende Obstbäume auf öffentlichen Flächen

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Obstbäume entlang des Großholzer Wegs unterliegen einem Erhaltungsgebot. Der Bestand ist langfristig als Obstbaumreihe zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Beeinträchtigungen durch Verdichtungen, Ablagerungen, parkende KfZ im Wurzel-/Traufbereich sind zu vermeiden. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V2 zu beachten. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1).

Abgängige Bäume sind als hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Streuobstsorten nachzupflanzen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs sind mindestens 22 hochstämmige Obstbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können in begründeten Fällen von der Plandarstellung abweichen.

Es sind regionaltypische Streuobstsorten, vorzugsweise alte und seltene Sorten aus dem Naturschutzgebiet Buchleite, zu pflanzen.

Im Unterwuchs ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zielorientiert zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum ohne Standortbindung zu pflanzen.

Zulässig sind Arten der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume. Dabei sind vorzugsweise alte und seltene Sorten aus dem Naturschutzgebiet Buchleite zu wählen.

Der dauerhafte Erhalt von bestehenden (Obst-)Bäumen auf dem Privatgrundstück wird auf das Pflanzgebot B angerechnet (d. h. je erhaltenem Baum entfällt ein zu pflanzender Baum). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

3.2 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Großflächige Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² je Grundstück sind unzulässig.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen**A1 – Anlage einer Streuobstwiese im Westen des Baugebietes**

Fl.-Nrn. 289 (Teilfläche), Gemarkung Markt Berolzheim

Fläche: 4.451 m²

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen: Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzgebot A. Entwicklung von Extensivgrünland durch entsprechende Nutzung/Pflege.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Extensive Pflege/Bewirtschaftung; Wiese maximal 2x jährlich mähen, alternativ extensive Beweidung
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Regelmäßigen Pflegeschnitt an Obstbäumen durchführen
- Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen

Die Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Schutz angrenzender Gehölze

Während angrenzender Bautätigkeiten sind zu erhaltende (Obst-)Bäume vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Verdichtung und Versiegelung, Abgrabungen, Ablagerungen sowie parken im Wurzel-/Traufbereich sind unzulässig.

V2 – Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen im Planungsgebiet sind außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

3.5 CEF-Maßnahmen

[werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ggf. ergänzt]

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. 0,3 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 Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Bäumen einzuhalten.

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 und als wasserdichte Wanne auszubilden.

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 Bauflächen 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 Denkmalschutz, 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 mitgeteilt werden.

4.5 Starkregenvorsorge

Bei (extremen) Starkregenereignissen kann es innerhalb des Baugebietes – wie in allen Siedlungsgebieten – zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind von den Bauherren und deren Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

Ausfertigung:

Markt Berolzheim, den _____

Friedrich Hörner, Erster Bürgermeister