

GEMEINDE DITTENHEIM



BEBAUUNGSPLAN SAMMENHEIM NR. 4

„IM BULTLA“

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 18.10.2018

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 Dittenheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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

Sammenheim Nr. 4 „Im Bultla“

per Satzungsbeschluss am _____ .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 14 (Teilfläche), 31 (Teilfläche), 33, 34, 35 (Teilfläche), 35/1, 35/2, 37, 38, 39, 40, 40/1, 42, 43 (Teilfläche) und 45 (Teilfläche), Gemarkung Sammenheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,28 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Sammenheim Nr. 4 „Im Bultla“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 18.10.2018 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs (MDe) wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Für diesen Bereich gelten neben den zeichnerischen Festsetzungen die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs (MD) wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für diesen Bereich nicht.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Dittenheim, den _____

Günter Ströbel, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Sammenheim Nr. 4 „Im Bultla“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier das Wohnen nicht wesentlich störende dorftypische Nutzungen.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind im Bereich MDe nicht zulässig.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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 (II).

1.4 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.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

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

1.7 Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze für die erste Wohneinheit anzulegen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

1.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in sogenannten Retentionszisternen (auch Rückhalte-zisternen) zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Je Baugrundstück sind dabei folgende Rückhaltevolumen und Drosselabflüsse einzurichten:

Parzellen Nummer	Rückhaltevolumen (mindestens)	Drosselabfluss (maximal)
1-8	3,0 m ³	0,75 l/s

Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Anlagen sind nach Art. 61 BayWG durch einen Sachverständigen abzunehmen. 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 Nutzung von Regenwasser im privaten Bereich (z. B. Gartenbewässerung) ist durch Anlage eines zusätzlichen, über das oben geforderte Rückhaltevolumen hinausgehenden, Nutzvolumens möglich und zulässig.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasser-verordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,30 m über der mittleren Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze liegen.

2.2 First- und Wandhöhe

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

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als die mittlere Höhe zwischen dieser Höhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 20-50°
- Walmdach, Zeltdach (WD, ZD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Pultdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 50° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Zur Eindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

2.3.3 Dachaufbauten

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

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben 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 Fassadenanstrich 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 Höhe von Einfriedungen an der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze darf 1,20 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.6 Geländemodellierung

Stützmauern und Böschungen zur Terrassenbildung im Gartenbereich sind mit maximalen Mauer- bzw. Böschungshöhen von 1,00 m zulässig. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Erhaltungsgebot für biotopkartierte Hecken

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereiche des kartierten Biotops Nr. 6930-0023-025 (Hecken in der Gemeinde Dittenheim) unterliegen einem Erhaltungsgebot. Die Bestände sind langfristig als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Kleinflächige randliche Rückschnitte gemäß Darstellung für die Anlage des Fußweges sowie im Bereich des Baufensters der Parzelle 1 sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind nachzupflanzen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der Ortsstraße eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen oder mittel- bis großkronigen, heimischen Laubbäumen zu pflanzen. Kleinräumige Abweichungen von der Plandarstellung sind zulässig. Der Pflanzabstand sollte – je nach gewählter Baumart – ca. 10 m bis maximal 15 m betragen. Die bestehenden Bäume sind, soweit möglich, zu integrieren. Der Grünstreifen im Unterwuchs ist zu erhalten.

Zulässig sind Laubgehölze der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den neu geschaffenen Bauparzellen Nr. 1 bis 8 ist je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße bzw. des Wendeplatzes (Straßenraumeingrünung).

Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Der dauerhafte Erhalt von bestehenden (Obst-)Bäumen bzw. Heckenabschnitten auf dem Privatgrundstück wird auf das Pflanzgebot B angerechnet (d. h. bei Erhalt kann die Anzahl der Neupflanzungen entsprechend reduziert werden).

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind heimische Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

3.2 Pflanzlisten

Die Gehölze der nachfolgenden Pflanzlisten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Obst- oder Laubbäume gepflanzt werden.

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

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

Laubbäume:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| - <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| - <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| - <i>Aesculus hippocastanum</i> | Rosskastanie |
| - <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| - <i>Malus sylvestris</i> | Holz-Apfel |
| - <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| - <i>Pyrus pyraster</i> | Wild-Birne |
| - <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| - <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

Malus domestica (Apfel), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Boskoop'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne), z.B. in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneu'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

Pflanzliste "Private Grundstücksflächen"

Straucharten:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - <i>Amelanchier ovalis</i> | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| - <i>Buddleja davidii</i> | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - <i>Cornus alba</i> | Weißer Hartriegel |
| - <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| - <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - <i>Philadelphus coronarius</i> | Pfeifenstrauch |
| - <i>Ribes alpinum</i> | Alpen-Johannisbeere |
| - <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |

sowie Obststräucher

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelung für Gehölzrückschnitte und -rodungen

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und -rückschnitte in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Umhängen eines Vogelnistkastens

Umhängen des Nistkastens in der Walnuss im südwestlichen Planungsgebiet außerhalb der Vogelbrutzeit vor der Baumrodung. Der neue Standort für das Aufhängen muss im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der südliche Ortsteil von Sammenheim inklusive Ortsrand angesehen werden

3.4 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme CEF1 – Bereitstellung von fünf künstlichen Nisthöhlen für verschiedene Vogelarten in geeigneten Habitaten, jährliche Wartung

Im Umfeld der Baumaßnahme sind insgesamt fünf künstliche Nisthöhlen mit verschiedenen Fluglochdurchmessern (3x ca. 26 mm, 2x 32-34 mm) an geeigneten Bäumen, in einer Höhe von ca. 3 bis 4 m aufzuhängen. Kästen mit gleicher Fluglochgröße sollen einen Abstand von mindestens 30 m untereinander aufweisen.

Die Kästen sind regelmäßig zu warten und auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Die genauen Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF-Maßnahme CEF2 – Bereitstellen von drei Fledermaushöhlenkästen und zwei Fledermausspaltenkästen in geeigneten Habitaten, jährliche Wartung

Die Höhlenkästen sind an benachbarten Bäumen, in einer Höhe von ca. 4 m aufzuhängen. Die Abstände sollen ca. 10-15 m betragen. Die Spaltenkästen sind vorzugsweise an Gebäuden im Umfeld der Baumaßnahme anzubringen. Ausrichtung und freier Einflug sind zu beachten.

Die Kästen sind regelmäßig zu warten und auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Die genauen Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 Hinweise

4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

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 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

4.3 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Anlage von Drainagen ist im Baugebiet nicht gestattet.

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.

4.4 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. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 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 oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.