

Der Markt Flachslanden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 22 für das Wohngebiet „Lebensräume“ in Flachslanden

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 26.07.2022.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,13 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 501 und 502 der Gemarkung Flachslanden.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans „Lebensräume“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9. Die zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen sowie durch Zufahrten und Gehwege bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,45 überschritten werden.

Die zulässige Gesamthöhe wird auf maximal 11,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe über Normalnull (NHN) des natürlichen Geländes je überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten über Normalnull (NHN) des natürlichen Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports, Zufahrten und Fußwegen, sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Für die geplante Wohnbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, diese sind weitestgehend in einer Tiefgarage herzustellen. Der Stellplatznachweis sowie der Bau und Betrieb von Garagen hat gem. Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in aktueller Fassung zu erfolgen.

Zusätzlich zu dem benötigtem Stellplatzbedarf der Wohnungen sind 20 % der ermittelten Anzahl von Stellplätzen als Besucherstellplätze herzustellen.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen.

Die Anlage der Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sich die Tiefgarage unterhalb des bestehenden Geländeneiveaus befindet. Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen, Stellplätze oder Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen. Im Zu- und Ausfahrtsbereich dürfen Hochbauten und Teilüberdachungen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

5. Grünordnung

Gestaltung der privaten Grundstücksfläche

Zur Eingrünung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine aufgelockerte Hecke mit eingestreuten Buschgruppen und kleinen Hecken sowie Großbäume anzulegen. Bei der Bepflanzung sind heimische Wildstrauch- (z.B. Hasel, Kornelkirsche, Strauchweiden, Wildrosen, Heckenkirsche) und Baumarten (z.B. Linden, Wildkirsche, Eichen) zu verwenden.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie bspw. Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch Pflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Bei der Auswahl der Stauden soll auf heimische, für Blütenbesucher geeignete Arten und Sorten und einen möglichst lang andauernden Blühhorizont geachtet werden.

Als Obstbäume sind lokaltypische Sorten als Hochstämme zu verwenden.

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,8 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Flachslanden vorgenommen werden.

Hinweise zur Bepflanzung:

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Flächennutzungen (Acker, Grünland, Feldweg) sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Baubeginn zwischen September und März
- Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen März und Oktober
- Vermeidung von Situationen, Strukturen und Bauwerken mit Fallenwirkung
- Verringerung der Barrierewirkung, Sockel von Einfriedungen sind alle 10 m unterbrochen auszuführen
- Minimierung von Vogelschlaggefahr an Glas- und Fassadenflächen

Die Fallenwirkung wird durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien minimiert. In geringerer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

An der Südwest- und Südostfassade des geplanten Gebäudes im südlichen Baufenster, mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen, Büro- und Unterrichtsräume etc.) grundsätzlich nicht zulässig. Durch schalltechnische Maßnahmen z.B. Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite bzw. von Fenstern zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade, durch eine Festverglasung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Gebäudevorbauten (mit einer schallabgewandten offenen Flanke) vorgehängte Wintergärten/ verglaste Balkone, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen oder durch eine vorgesetzte Glasfassade kann schalltechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Wird zuerst das nördliche Baufenster bebaut, ist aufgrund der fehlenden Gebäudeabschirmung die vorstehende Festsetzung auch auf die Südfassade des nördlichen Baufenster zu übertragen.

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

Als Dacheindeckung ist glänzendes Material unzulässig.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind, ausgenommen der Dachflächen im Bereich der Photovoltaikmodule, mit extensiven Gründach auszuführen.

Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebung sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Die Module dürfen mit einem Neigungswinkel von bis zu 45 ° errichtet werden. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Module darf eine Höhe von max. 1,75 m nicht überschreiten. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können. Es ist eine Schwelle von 20 cm über Straßenniveau vorzusehen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu eine Gesamthöhe von 1,25 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

3. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden, eine Ausrichtung auf den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen unterbleibt. Die Außenbeleuchtung ist in den späten Nachtzeiten abzuschalten, bzw. durch Bewegungsmelder zu steuern.

Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 2.000 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese umweltverträglichste und inzwischen übliche Außenbeleuchtung zeichnet sich durch den geringsten Insektenanflug und zugleich auch den niedrigsten Energieverbrauch aus. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgewählt und installiert, dass die Lichtkegel nur nach unten auf den Boden, auf Balkone oder Terrassen fallen. Eine Ausrichtung auf den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, Jagdhabitate) unterbleibt. Die Außenbeleuchtung der Anlage wird in den späten Nachtzeiten (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr) abgeschaltet bzw. durch Bewegungsmelder gesteuert. (vgl. Vermeidungsmaßnahme V3 aus der saP)

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Oberflächenwasser ist, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück mit einem Volumen von min. 3 m³/ 100 m² befestigter Fläche zurückzuhalten. Dieses kann als Beregnungswasser verwendet werden. Der Ablauf erfolgt nach Möglichkeit über den best. Beckengraben, wenn die örtlichen Gegebenheiten dies nicht zulassen, muss die Ableitung über den städtischen Mischwasserkanal erfolgen. Die Detailplanung hat in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu erfolgen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

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.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

6. Artenauswahlliste zur Grünordnung

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstamm

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen - Esche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Auswahlliste: Sträucher

(Mindestgröße: Sträucher 2 xV, H 60 - 150)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7. Hinweise zu den Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Flachslanden, Schulstraße 2, 91604 Flachslanden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Die Anforderungen der DIN 4109:2018-01, Teil 1 ff „Schallschutz im Hochbau“ sind einzuhalten.