

Markt Thüngen - Bebauungsplan "Am Kies II" - Verfahren nach § 13b BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.d. Fassung vom 20.09.2013.
Die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
Geneigte Dächer
Die maximale Wandhöhe (WH) ist im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche, und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut am First (geneigte Dächer).
Die maximale Wandhöhe (WH) im WA 5 ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände in der Mitte der bergseitigen Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist im WA 5 das Maß zwischen dem natürlichen Gelände in der Mitte der bergseitigen Außenwand und der Oberkante der Dachhaut am First.

Flachdächer
Für Flachdächer ist im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 die maximale Wandhöhe (WH) das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Flachdachattika bzw. bei Fehlen einer Attika der Oberkante der Dachhaut des Flachdachaufbaus.
Für Flachdächer ist im WA 5 die maximale Wandhöhe (WH) das Maß zwischen dem natürlichen Gelände in der Mitte der bergseitigen Außenwand und der Oberkante der Flachdachattika bzw. bei Fehlen einer Attika der Oberkante der Dachhaut des Flachdachaufbaus.
Bei Flachdächern entspricht die maximale Gesamthöhe der maximal zulässigen Wandhöhe.

Vollgeschosse
Bei der Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen ist das Untergeschoss als weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern dies ohne Abgrabungen aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse entsteht. In diesem Fall ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigtem Dach auszubilden.

3. Abstandsflächen, Bauweise, Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Innerhalb der dargestellten Baumfallgrenze sind Terrassen unzulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dächer
Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachliegenfenster
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Zwerggiebel und Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung, Materialwahl und Farbe an das Hauptdach anpassen. Je Dachseite ist nur eine einheitliche Form an Zwerggiebeln oder Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Zwerggiebel oder Dachaufbauten auf einer Gebäudesseite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Die maximale Breite von Zwerggiebel oder einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände).
Der Mindestabstand der Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachliegenfenster beträgt:
untereinander 1,20 m
zum Ortsgang 2,00 m
zum First 0,50 m
Gaubenbänder sind unzulässig.
Dacheindeckung
Zulässige sind nichtglänzende Deckungsmaterialien.
Dachüberstände
Die Dachüberstände werden an Traufe und Ortsgang auf maximal 1,00 m festgesetzt.
Dachform und Dachgestaltung von Garagen und Carports
Für Garagen und Carports sind Dächer entsprechend dem Hauptgebäude (Dachform und Dachneigung) zulässig sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15°. Außerdem sind begrünte Flachdächer zugelassen.

4.2 Gestaltung baulicher Anlagen
Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz oder Naturstein auszuführen.

Für Fassaden und Dacheindeckungen sind Faserwellplatten und Materialien wie Bitumenschindeln oder Bitumenwellplatten sowie glänzende Materialien, starke Kontraste und eine grelle Farbgebung unzulässig. Blechgaragen, provisorische Gebäude oder ähnliches sind unzulässig.

5. Geländeveränderungen
5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen sind bis zu 1,75 m und Abgrabungen bis zu 2,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.
Böschungen, die der Abfangung des Straßenkörpers dienen, dürfen nicht abgegraben werden.

5.2 Stützmauern
Alle Auffüllungen und Abgrabungen des Baugrundstückes sind gegenüber den Nachbargrundstücken mit Böschungen abzufangen. Stützmauern zur Geländeabfangung sind an den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken unzulässig. Dies gilt nicht gegenüber öffentlichen Straßen. Dort sind Stützmauern (Ausführung Beton oder Mauerwerk) zur Abfangung des Geländes zulässig, die der Abfangung einer zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung dienen.
Weiterhin sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken im Bereich von Garagen zulässig.
Um die natürliche Geländeform zu erhalten, sind Stützmauern innerhalb der Grundstücke im WA 1 nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m in Bezug auf das ursprüngliche Gelände zulässig. Im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m in Bezug auf das ursprüngliche Gelände zulässig.
Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Stützmauern unter Garagen.

6. Einfriedungen
6.1 Festsetzungen zum öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen:
Die zulässige Höhe von Einfriedungszäunen an öffentlichen Verkehrsflächen beträgt max. 1,50 m über Fußweg bzw. Fahrbahnoberkante.
Die zulässige Höhe von Einfriedungszäunen zu öffentlichen Grünflächen beträgt max. 1,50 m über dem tatsächlichen Gelände.

6.2 Einfriedung zwischen privaten Grundstücken:
Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt max. 1,50 m über dem tatsächlichen Gelände. Auf einer Länge von max. 4 m ist im Bereich von Terrassen ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2 m zulässig.

7. Immissionsschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von R_w, res: 40 dB erbringen.
Alternativ zur DIN 4109 kann der bauliche Schallschutz auch gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) zusätzlich mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

8. Grünordnung
8.1 Flächen für das gemeindliche Ökokonto
Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und "Ausgleichsflächen (A1)" festgesetzten Flächen werden dem gemeindlichen Ökokonto zugewiesen.
Die Flächen und Maßnahmen können künftigen naturschutzrechtlichen Eingriffen zugeordnet werden.

Ausgleichsfläche A1 (Randstreifen im Baugebiet)
Entwicklungsziele:
Wiesenstreifen mit Entwässerungsmulde im Süden und Südosten
Heckenstreifen und Laubaumreihe im östlichen Randstreifen
Ausgleichsmaßnahmen:
- Umrundung von Ackerland in extensiv genutzten Wiesenstreifen: Ansatz mit gebietsgemäß Saatgut (arteneichs Extensivgrünland): Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahme: Verdrängung unerwünschter Neophyten)
- Pflanzung von Hecken mit landschaftlichen Sträuchern, 4-6 reihig (Entwicklungsbreite ca. 5-8 m), Bindung nach Arten gemäß Gehölzauswahlhilfe; Mindestqualität Str 1xv, 70-90 cm.
- Pflanzung hochstämmiger Bäume
- Reliefharmonische, geländeangepasste Modellierung der Wasserrückhaltefunktionen.

Flächenbefestigung
Kfz-Stellplätze (und deren Zufahrten) sind (teil-) versickerungsfähig anzulegen.

8.2 Gehölzauswahl

Auswahlhilfe zu den Pflanzgebieten
8.2.1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Betula pendula - Birke
Fraxinus pennsylvanica - Rot-Esche
Ginkgo biloba - Fächerblattnussbaum (in Sorten)
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus frainetto - Ungarische Eiche
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. „Rancho“, „Greenspire“, ...)
Tilia tomentosa „Brabant“ - Silber-Linde
Aesculus x carnea Brittonii - Rotblühende Kastanie

8.2.2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“)
Acer sp. - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Celtis australis - Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood“)
Gleditsia triacanthos - Lederhülensbaum (S, z.B. „Shademaster“)
Juglans regia - Walnuss
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. „Plena“)
Pyrus calleryana „Chanticleer“ - Stadtbirne
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)
Zelkova serrata - Zelkovie

8.2.3. Baumarten III. Ordnung (bis ca. 12 m Höhe):
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Acer spec. - Sonstige Ahorne
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus spec. - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Pfleumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,
Ligustrum vulgare - Liguster (+)
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa spec. - heimische Wildrosen
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (+)

Die Sträucher sind aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.
Zur freien Landschaft hin entlang des Waldrands und im Osten ist die Verwendung von Nadelgehölzen unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)
Gem. Art. 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltersfunden und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.
Der Eigentümer eines beweglichen Bodenkennmals, die dinglich Verfügungsberechtigten und die unmittelbaren Besitzer können gem. Art. 9 DSchG verpflichtet werden, dieses dem Landesamt für Denkmalpflege befristet zur wissenschaftlichen Auswertung und Dokumentation zu überlassen.
Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Leitungen
Zwischen den geplanten Baumständen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des Weiteren wird auf die DVGW Arbeitsblätter G 462 und W 403 sowie das „Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

4. Grundwasser, Hang- und Schichtenwasser
Im Geltungsbereich können Hang- und Schichtenwasser auftreten. Es werden entsprechende Schutzmaßnahmen für Kellerschosse, z.B. wasserundurchlässiger Beton, empfohlen.
Falls eine private Drainageleitung für das Ableiten von Schichten- bzw. Hangwasser im Zuge der Regenwasserkanalverteilung verlegt wird, muss diese in den geplanten Regenwasserkanal einleiten. Wenn die Drainageleitung tiefer als der Regenwasserkanal liegt, ist eine private Hebeanlage auf Privatgrund erforderlich. Das Einleiten von Schichten- bzw. Hangwasser in den Schutzwasserkanal ist verboten.
Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht zulässig.

5. Umgang mit Abwasser
Das zukünftige Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden, d.h. das anfallende Schmutzwasser wird in einem separaten Kanal gesammelt und dem vom Schmutzwasserkanal (Anschluss Baugebiet Kies I) zugeführt. Bei den talseitigen Gebäuden ist es erforderlich, das Abwasser vom Kellerschoss mittels privatem Überhebeppumpwerk zu dem geplanten Schutzwasserkanal zu pumpen.

6. Umgang mit Niederschlagswasser
Flächen, die mit (teil)versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden, führen nicht in jedem Fall zur Befreiung von der Niederschlagswassergebühr dieser Fläche.
Das anfallende Regenwasser (Dachwasser, Straßenwasser, Hofflächenwasser usw.) wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und im geplanten Regenrückhaltebecken, was unterhalb der bestehenden Bebauung (Kies I) zukünftig errichtet wird, eingeleitet. Der geplante Regenwasserkanal wird von Oberkante geplanter Straße rd. 2,30 m tief (Schichttiefe) verlegt.
Privates, gesammeltes Oberflächenwasser soll dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden. Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schutzwasserkanal ist verboten.
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist vom Grundstückseigentümer ein Fachbüro mit dem Erstellen eines Nachweises zu beauftragen, dass durch die Versickerung eine Beeinträchtigung der unterhalb liegenden Gebäude nicht stattfindet.
Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 138, A 117 hingewiesen.

7. Zisternen
Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen und die Nutzung desselben für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung werden als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und zur Verringerung der Abflussspitze empfohlen.

8. Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, in Ausnahmefällen auch zu unüblichen Zeiten, zu erwarten sind.

9. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig. Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden, oder eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt.
Vogelschlag
Werden Fensterflächen vorgesehen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z.B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z.B. Gardinen, Vorhänge, (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen zu ergreifen.

10. Vollgeschosse
Def. nach BayBO i.d. Fassung vom 04.08.1997 Art 2 Abs. 5:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellerschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Verfahrensvermerke

1) Der Marktgemeinderat Thüngen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4) Die Marktgemeinde Thüngen hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5) Ausgelegt in Thüngen, den

(Siegel)
(L. Strifsky, 1. Bürgermeister)

6) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

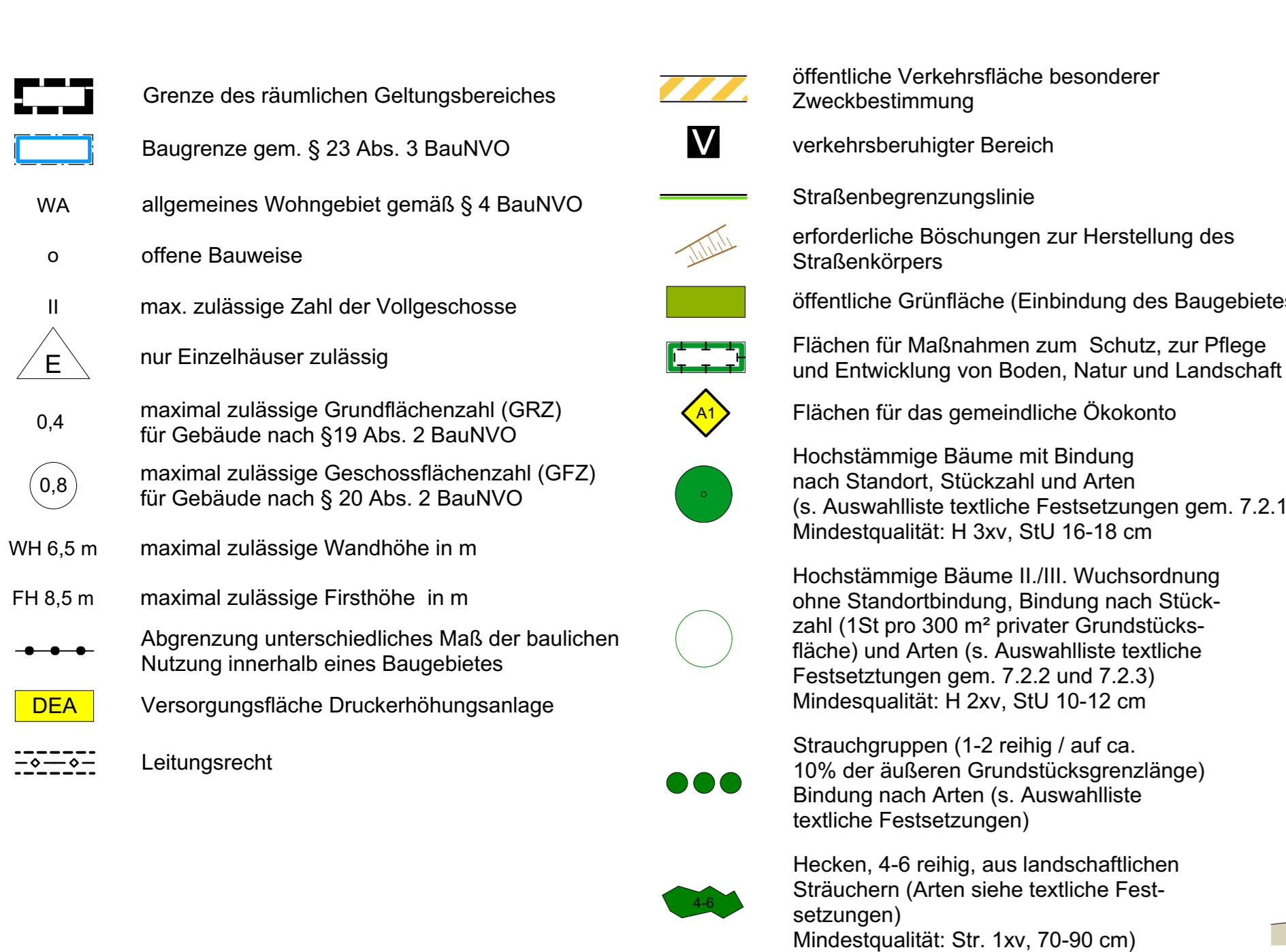
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Thüngen, den

(Siegel)

(L. Strifsky, 1. Bürgermeister)

Zeichnerische Festsetzungen



Zeichnerische Hinweise



Erläuterung zur Höhenfestsetzung:

