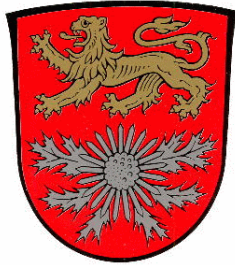


ENTWURF



Gemeinde Pollenfeld

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „Eichstätter Weg“

Teil D - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 11.05.2017

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28-0
Telefax: 08161 - 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt
Architekt + Stadtplaner

Herrmannstraße 3
D-92637 Weiden
Tel: 0175 - 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de
Internet: www.gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- (3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und an den seitlichen, nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr.1a BayBO ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (5) Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der Fertig-Fußböden in den Erdgeschossen der Hauptgebäude wird mit 0,50 m über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle festgelegt.

1.5 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung findet keine Anwendung.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttung darf 1,00 m nicht überschreiten.

1.7 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.
- (2) 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.

1.8 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Entlang der Nordgrenze der Parzellen 3, 4 und 7, 8 und 9 sowie an der Westgrenze der Parzelle 7 ist aus Gründen des Überschwemmungsschutzes bei Starkregenereignissen an den Grundstücksgrenzen eine durchgängige, lückenlose wasserundurchlässige Befestigung von mind. 0,25 m Höhe über

Oberkante geplantes Gelände auszubilden. Dies kann in Form von Zaunsockeln, Böschungen o. Ä. erfolgen.

- (2) Einfahrten und Gartentüren sind an diesen Grenzen möglichst zu vermeiden. Sollten dennoch Einfahrten oder Gartentüren an diesen Grenzen angeordnet werden, so ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B. überfahrbare Aufkantungungen in Verbindung mit Rinnen Schutz vor Überschwemmung zu gewährleisten.
- (3) Lichtschächte oder Lichtgräben an den hangseitigen Fassaden sind durch geeignete Maßnahmen vor Überflutung zu sichern.

1.9 Schallschutz

- (1) Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
- (2) Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des Schallpegels der Bauherr verantwortlich.
In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	18 - 35 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, jeweils in grauen oder roten Farbtönen;

Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
-----------	---

Dachneigung: 0 - 35 Grad
Art der Dacheindeckung: Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen;
Flachdächer sind zulässig in Folieneindeckung und bekiest oder begrünt;

Die Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Wohngebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Wohngebäude mit 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit 18 Grad Dachneigung kombiniert werden.

Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden und Garagen / Carports ist einheitlich zu wählen. Dies gilt nicht, wenn die / der Garage / Carport mit Pultdach oder Flachdach errichtet wird.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. siehe auch Festsetzung 1.3.(1).

(3) Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

(4) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf maximal 0,80 Meter betragen.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch

Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

3.2.1 Im durch Planzeichen 5.1 abgegrenzten Bereich ist ein Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 200 m² zu errichten.

3.2.2 Je angefangene 150 m² Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht insgesamt 5 Einzelbäumen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm

3.3 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich – „Anger“

Im Angerbereich sind 4 Einzelbäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen 6.2 festgesetzten Baumstandorte können in ihrem Standort um je 2,50 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 cm

3.4 Private Grundstücksflächen

Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

3.5 Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen

3.5.1 In der durch Planzeichen 6.1 abgegrenzten Fläche ist eine 7 m breite Strauch-Baumhecke anzulegen. Die Strauchhecke ist 3-reihig und über die gesamte Grundstücksbreite/-länge anzulegen. In die Strauchhecke sind insgesamt vier Laubbäume entsprechend der durch Planzeichen angegebenen Standorte zu integrieren. Ziel ist eine geschlossene Strauch-Baumhecke als Ortsrandeingrünung nach Westen.
Geeignete Arten können den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 entnommen werden. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 cm
Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100

3.5.2 Innerhalb der durch Planzeichen 6.1 festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung jeglicher Gebäude und baulicher Anlagen unzulässig.

3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

3.6.1 Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 2.242 m² zur Folge. Innerhalb des Geltungsbereichs können 358 m² des Ausgleichserfordernisses durch die Fläche A1 (insgesamt zwei Teilflächen) kompensiert werden. Die verbleibenden 1.884 m² werden auf der Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

3.6.2 Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche wird durch Planzeichen 6.1 begrenzt. Es handelt sich insgesamt um zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die auf diesen Flächen gemäß textlicher Festsetzung 3.5 festgesetzte Ortsrandeingrünung fungiert gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.

3.6.3 Ausgleichsfläche A2

Das verbleibende Ausgleichserfordernis wird durch das Ökokonto der Gemeinde Pollenfeld abgedeckt. Von der Flurnummer 456, Gemarkung Preith werden die erforderlichen 1.884 m² abgebucht.

4. Hinweise

4.1 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Büro NRT, welche im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet wird, wird verwiesen. Gegebenenfalls ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. eine erneute Prüfung zum Einzelvorhaben durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen 1.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.4 Stellplätze

Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich der Gemeinde Pollenfeld in ihrer zum Umsetzungszeitpunkt gültigen Fassung.

4.5 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Eichstätt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.6 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

4.7 Baumpflanzungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

4.8 Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.9 Altlasten

Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen be-

kannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.