GEMEINDE TRAUTSKIRCHEN BP Nr. 7 Wohnbaugebiet "HOHENROTHER STRASSE"

Gesamtgröße / Geltungsbereich: ca. 32.116 m2

LEGENDE

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP
- Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb es Geltungsbereiches / Baugebietes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,35 — GRZ Grundflächenzahl
- (0,7) — GFZ Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- S_D — Satteldach
- W_D — Walmdach
- Baugrenze
- Baulinie
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- 478, 479 — Flurstücknummern der best. Grundstücke

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Mischfläche für Fussgänger und Fahrzeuge)
- Fläche für Nebenanlagen hier: Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Fuß- u. Radweg befestigt
- Fuß- u. Radweg unbefestigt
- Vorschlag für Grundstückszufahrten
- Fläche für Versorgung; Elektrizität / Trafostation
- Leitungsrecht

GRÜNFLÄCHEN / PFLANZUNGEN

- Pflanzgebot für Baum / Baum Bestand
- Pflanzgebot für Sträucher / Hecke Bestand
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Sichtdreiecke: innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen andere Einfriedungen wenige Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnhöhe erheben.
- Böschung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	MAX.ZAHL D. ZUGEL. VOLLGESCHOSSE U. DEREN LAGE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
UNGENUTZT	BAUWEISE

4.3 Nachrichtlicher Hinweis:
Den Bauplänen ist neben einem Entwässerungsplan (siehe Pkt. 9) ein nach einem Nivellement erstellter Geländeschnitt /bzw. Höhenplan beizufügen, auf dem folgende Daten erkennbar sein müssen: OK FFB der Gebäude / Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze / vorhandenes Gelände / geplantes Gelände.
Eine Abnahme bzw. Überprüfung des Schnurgerüstes hat zu erfolgen.
Die Abnahme bzw. die Überprüfung auf Übereinstimmung der geplanten Höhenlage mit den Vorgaben des Bebauungsplanes hat durch einen nach Art. 68 BayBO bauvorlageberechtigten Planer zu erfolgen.
Alternativ ist die Abnahme durch einen verantwortlichen Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen oder durch einen anderen Bauingenieur möglich. Das unterzeichnete Abnahmeprotokoll (gemeindliches Formular) ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen.

5. Dachform

Im Geltungsbereichbereich werden neben Sattel- und Walmdächern auch Flach-, Pult-, Tonnendächer etc. zugelassen.

6. Gebäudegestaltung allgemein

6.1 Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Metall-, Faserzementplatten o. ä. sind nicht, Holzverschalungen sind zulässig. Grell leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

6.2 Bei aneinandergebauten Garagen werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Bei Ausführung von Satteldächern auf den Garagen ist die Dachneigung einander anzupassen.

6.3 Sämtliche Dacheindeckungsmaterialien (Ziegel-, Beton-, Blech etc.) sind in erdigen, natürlichen Farben auszuführen. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben und Oberflächen sind nicht zulässig.
Die Ausführung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig und erwünscht.

7. Stellplätze / Garagen / Carports

7.1 Garagenstellung:
Garagen sind im Regelfall nur innerhalb der im Plan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen ohne direkte Zufahrt von der Erschliessungsstrasse und Carports dürfen die Baugrenze zur Straße hin überschreiten. Ein Mindestmaß von 1,00 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist jedoch einzuhalten. Weitere Festlegungen hinsichtlich der Garagenstellung erfolgen nicht. Auf die Regelungen in der BayBO wird hingewiesen. Zufahrten zu den Garagen sind nur außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätze und Grünflächen zulässig.

7.2 Stauraum: Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen sein. Für Carports ist kein Stauraum erforderlich.

7.3 Anzahl der Stellplätze: Pro Wohneinheit sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze gem. Garagenverordnung zu erstellen. Für sonstige zugelassene Nutzungen gelten die Forderungen der BayBO.

8. Einfriedungen:

8.1 Eine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum (einschl. Grünflächen, Parkplätzen, Geh- und Radwegen, etc.) hin ist nicht erforderlich. Sofern auf eine solche nicht verzichtet wird, ist sie mit einer Höhe von nicht mehr als 1,25 m auszuführen.

8.2 An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die gesetzlichen Regelungen insbesondere die Festsetzungen der Bayerischen Bauordnung. Einfriedungen in diesem Bereich sind durchlässig für Amphibien und Kleinsäuger mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen. Dies gilt auch für Einfriedungen zu öffentl. Grünflächen.

9. Entwässerung / Dränung / Regenwasser

(Nachrichtliche Hinweise)

9.1 Regenwasser-Nutzung / -Rückhaltung:
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Es wird empfohlen Dachflächen über Regenrückhaltebehälter (Zisternen) zu entwässern. Überschüssiges Wasser kann dem Kanal zugeführt werden. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung genutzt werden.

9.2 Dränagen:
Auf die Ausführung von Dränagen soll möglichst verzichtet werden. Bei Unterkellerungen wird die Ausführung von wasserundurchlässigen Stahlbetonkellern empfohlen. Soweit Dränagen ausgeführt werden, sind diese über Sickereinrichtungen (Sicker-Schächte/- Leitungen/-Gräben) zu entwässern. Ein direkter Anschluß an das Kanalsystem ist nicht zulässig.

9.3 Entwässerung Lichtschächte:
Lichtschächte, deren Sohle / Unterkante weniger als 2,0 m unterhalb OK FF liegt, dürfen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

9.4 Entwässerungs- und Drängepläne:
Der Gemeinde ist zusammen mit der Eingabeplanung ein Entwässerungs- und Dränagenplan (soweit eine Dränage ausgeführt wird) vorzulegen, welcher folgende Mindestangaben enthalten muß: Schmutzwasser-, Regenwasser und Drängeleitungen mit Querschnitts- und Höhenangaben, Revisionsschächte, Sickerschacht, Pumpen, Einleitungen und Anschlüsse. Die Fertigstellung der Entwässerungsanlagen (außerhalb des Gebäudes) sind vor dem Verfüllen der Baugrube anzuzeigen und abnehmen zu lassen.

9.5 Befestigte Flächen:
Befestigte Flächen sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag und einem entsprechend wasserdurchlässig ausgebildeten Unterbau auszuführen.
Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

10. Grünordnung mit Pflanzgeboten

Öffentlicher Bereich

Baumpflanzgebot
Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Planteil dargestellten Punkten und Bereichen heimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Nördliche Randbegrünung
Am nördlichen Rand des Baugebietes ist im dargestellten Bereich, zwischen den Baugrundstücken und dem landwirtschaftlichen Zufahrtsweg, eine ca. 5 m breite standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind mindestens zweireihig und mit etwa 10% Baumanteil auszuführen.

Südliche Randbegrünung
Am südlichen Rand des Baugebietes ist im dargestellten Bereich, zwischen dem geplanten Fußweg und der Weinbergstraße, eine ca. 5 m breite standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind mindestens zweireihig und mit etwa 10% Baumanteil auszuführen.

Privater Bereich

Westliche Randbegrünung
- Am westlichen Baugebietsrand ist im dargestellten Bereich der Privatgrundstücke durch die zukünftigen Eigentümer eine ca. 5 m breite standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind mindestens zweireihig und mit etwa 10% Baumanteil auszuführen.
- Baumpflanzgebot
  Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Eigentümern sind für Grundstücke über 500 m2 mindestens zwei, für Grundstücke über 600 m2 mindestens drei v. g. Laubbäume zu pflanzen dauerhaft zu unterhalten.

Weitere Gestaltung der Hausgärten
- Die Anlage einer großflächigen einseitigen/monotonen/flächigen Gestaltung der Hausvorzone in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen und Splittern ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Bei Pflanzungen sind vorrangig heimische und standortgerechte Pflanzen (gemäß Pflanzliste in der Begründung) zu verwenden.
- Nicht heimische oder nicht standortgerechte Zierpflanzen sind nur in geringem Umfang, bis maximal 10%, geduldet.
- Pro Grundstück ist von den Grundstückseigentümern mindestens eine Nistgelegenheit für Vögel anzubringen.
- Nistgelegenheiten werden den Bauwerbern kostenfrei von der Kommune zur Verfügung gestellt.
- Die Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.

- Höhenunterschiede im Gelände bzw. Geländeversätze sind möglichst mit abgetreppten / abgestuften Natursteinmauern oder als Böschung auszuführen. Mauern aus Sichtbeton oder Betonsteinen sind zu vermeiden, sie sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

- Heckenpflege: Die langfristige Pflege von Hecken ist bei Bedarf durch abschnittsweises "auf den Stock setzen" im mehrjährigen Turnus fachgerecht durchzuführen.

- In Randbereichen oder pflegeleicht vorgesehenen Gartenflächen wird die Ansaht von Blühflächenmischungen mit einem Anteil von mindestens 50 % Blühpflanzen empfohlen.

11. Ergänzende Hinweise und Festlegungen:

Beleuchtung:
Die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes ist mit LED kalt- oder LED neutral-warm - Lampen auszuführen. Privaten Bauherrn wird empfohlen als Außenleuchten ebenfalls v. g. Leuchten / Leuchtmittel zu verwenden.

Sämtliche Leitungskabel zur Versorgung des Baugebietes (bspw. Strom- u. Telefonkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der oberhalb des Wohngebietes liegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu dulden.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGB Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 zu beachten, wonach bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Versorgungsleitung einzuhalten ist.

Beeinträchtigungen von Gehölzstrukturen sind innerhalb der Vogelbrutzeit 01.03.-30.09. unzulässig.
Bei Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen.

Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten, so sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Verfahrensgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. 1961 S. 161)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl, S. 523)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400)

Textliche Festsetzungen zum BP "HOHENROTHER STR."

Die Gemeinde Trautskirchen, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Pflanzeichenverordnung (PlanzVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2017 die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVVO ausnahmsweise zul. Nutzungen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17 Abs. 1 der BauNVO als höchstzulässiges Maß, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zul. Geschossen und den weiteren Bestimmungen der Satzung keine geringeren Werte ergeben.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: II = 2 Vollgeschosse

Ausnahmsweise wird ein zusätzliches Vollgeschoss im Keller zugelassen, wenn es sich aus der bestehenden Geländeneigung heraus ergibt und die Höhenfestlegungen unter Punkt 4 eingehalten werden.

2.3 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen frei wählbar.

3.3 Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art.6 und Art.7 der BayBO.

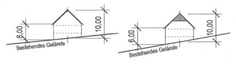
3.4 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen nach Art 6 Abs. 3 BayBO wird zugelassen. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist für alle Bauteile einzuhalten.
Hinsichtlich der Garagen gelten die Voraben des Punktes 7.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

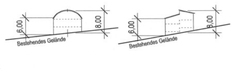
4.1 Die zulässige Höhenlage der Gebäude wird begrenzt durch die nachfolgenden Festlegungen der zulässigen Wand- und Firsthöhen.
Maßgebend für die angegebenen Höchstmaße ist das Maß zwischen OK bestehendem Gelände und Unterkante Sparren/ Dachkonstruktion gemessen an Vorderkante fertiger Fassade.

4.2 Folgende Höhen dürfen nicht überschritten werden:

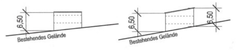
a) Satteldächer und Walmdächer
Wandhöhe an der Traufe: 6,00 m
Firsthöhe: 10,00 m



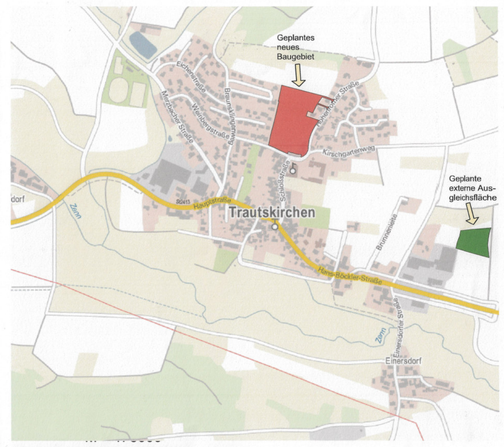
b) Tonnen- und versetzte Pultdächer
Wandhöhe an der Traufe: 6,00 m
Firsthöhe: 8,00 m



c) Flachdächer oder einseitig geneigte Pultdächer
Wandhöhe: 6,50 m

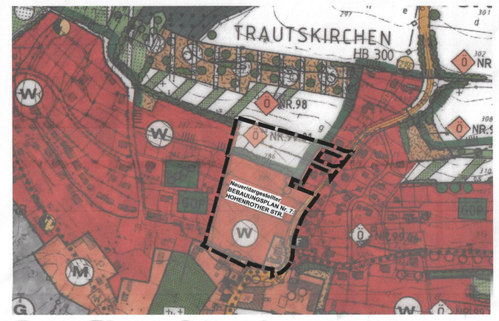


"Bestehendes Gelände" = Gelände nach Durchführung der Erschliessungsmaßnahmen.
Dieses wird jeweils in einem Geländebestandsplan bei der Gemeinde Trautskirchen dokumentiert.



ÜBERSICHTSPLAN

M = ca. 1: 10.000



FNP - Ausschnitt

M = 1:5000

VERFAHRENSVERMERKE:

a) Der Gemeinderat Trautskirchen hat in seiner Sitzung vom 29.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2017, hat im Zeitraum vom 05.03.2018 bis 05.04.2018 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2017, hat im Zeitraum vom 05.03.2018 bis 05.04.2018 stattgefunden.

d) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.09.2018 die Abwägung unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen durchgeführt und beschlossen, den entsprechend der Abwägung geänderten Bebauungsplan-Entwurf (Fassung vom 21.09.2018) mit Begründung gemäß § 3 (2) öffentlich auszulegen und gemäß § 4 (2) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

e) Der Bebauungsplan-Entwurf vom 21.09.2018 mit Begründung wurde in der Zeit vom 19.11.2018 bis 18.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Neuhof a. d. Zenn Nr. 19/2018 vom 08.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

f) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2018 mit Begründung und Umweltbericht, wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

g) Der Gemeinderat Trautskirchen hat ihat in seiner Sitzung am 14.02.2019 die vorgebrachten Anregungen und Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange behandelt, abgewogen und unter Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen aus der Abwägung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

h) Der Satzungsbeschluss wurde am .....19. Sep. 2019.....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Trautskirchen, den .....19. Sep. 2019..

Friedrich Pickel
.....1. Bürgermeister.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE TRAUTSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN (BP)

BEZEICHNUNG: BP TRAUTSKIRCHEN NR. 7
"WOHNBAUGEBIET HOHENROTHER STR."

TRÄGER: GEMEINDE TRAUTSKIRCHEN
RATHAUSPLATZ 1, 90619 TRAUTSKIRCHEN

ZEICHNUNG:
BP - ENTWURF
Fassung vom 14. 02. 2019

ZUGEHÖRIGE PLANUNGSSTÄNDE

Bezeichnung:	Datum:	Bemerkungen:
BP-VORENTWURF	25.10.2017	Fassung z. Frühzeitigen Beteiligung TÖB+Öffentl.k.
BP-ENTWURF	21.09.2018	Fassung z. Beteiligung TÖB+Öffentliche Auslegung

HEFFNER+MÜLLER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BYIKBAU
NEUE STRASSE 17A, 91459 MARKT ERLBACH
TELEFON 09108/ 9276-0, TELEFAX 09108/ 9276-76
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

Maßstab: 1 : 1000
Plan - Nr.: BP.-Nr. 7

Datum / Unterschrift:
M.E., 22.02.2019 / NM

gezeichnet: 23.06.2017 / MM
zul. geändert: 13.11.2018 / MM

Projekt - Nr. Büro H + M: 1521