MARKT THALMÄSSING

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

EYSÖLDEN NR. 3 „MITTELSTEIG“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 09.04.2019

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

Der Markt Thalmässing im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 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 die

2. Änderung des Bebauungsplans Eysölden Nr. 3 „Mittelsteig"

per Satzungsbeschluss am 09.04.2019.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Eysölden Nr. 3 „Mittelsteig" umfasst den westlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1997 mit der Fl. Nr. 263 (Teilfläche) der Gemarkung Eysölden, Markt Thalmässing.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt rund 1,6 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplans Eysölden Nr. 3 „Mittelsteig" sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 10.04.2018 ausgearbeitete und letztmalig am 09.04.2019 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Thalmässing, den 13. 05. 2019

Georg Küttinger, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans Eysölden Nr. 3 „Mittelsteig" Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 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).

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Garagen und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

1.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bei einer Geländeneigung von ≤ 10 % mittig maximal 1,20 m, und bei einer Geländeneigung > 10 % mittig maximal 1,50 m über das gewachsene, natürliche talseitige Gelände herausragen.

Als Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens zusammen mit dem Bauantrag ein exakter Geländeschnitt einzureichen.

2.2 First- und Wandhöhe

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

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

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

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-55°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-25°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-25°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-25°

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

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 55° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig; für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind nicht zugelassen.

Die Dachdeckung ist in roten Farbtönen zu halten. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 9° Neigung) sind zu begrünen.

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 Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser").

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken mit Böschungshöhen > 1,00 m sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

- Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht bituminös befestigt oder betoniert werden.
- Die versiegelte Fläche darf nicht über 40 % der Grundstücksfläche der Bauparzellen betragen,
- Bei der Platzbefestigung im privaten Bereich sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Betonsteine mit Drainfuge) zu verwenden.
- Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen und zu erhalten.
- Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Laubgehölzen durchzuführen.
- Für die privaten Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzstreifen sind ca. 5 m breit. Die Pflanzungen haben ausschließlich mit heimischen Obstbäumen, Laubbäumen, Hecken und Gehölzen zu erfolgen.

Nördlicher Pflanzstreifen: Einzeilige Obstbaumreihe aus heimischen Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 10 m

Östlicher Pflanzstreifen: Baumhecke aus heimischen Hecken und Laubgehölzen, durchsetzt mit Wildostsorten. Baum- und Buschgruppen müssen sich abwechseln.

- Für Baumreihen entlang der vorerst anbaufreien Erschließungsstraßen und Gehwege im südwestlichen Bereich des Baugebiets (Grünflächen) besteht ein Pflanzgebot.

  Einzeilige Streuobstbaumreihe aus heimischen Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von 10-15 m. Die Baumpflanzungen werden bei einer eventuellen späteren Bebauung der Grünflächen in die privaten Baugrundstücke integriert.

- Für den weitgehend öffentlichen Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht ein Erhaltungsgebot.

  Die Breite des Pflanzstreifens beträgt im Mittel ca. 5 m. Die vorhandenen Baum- und Heckenbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Lücken sind durch heimische Sträucher und Laubbäume zu ergänzen.

- Der vorhandene ca. 5 m breite Obstbaumstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Baugebiets liegt auf privatem Grund und unterliegt einem Erhaltungsgebot. Der Bestand ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die zu ergänzenden Lücken besteht ein Pflanzgebot mit heimischen Obstbäumen.

- Die vorhandene Obstbaumreihe im öffentlichen Grünstreifen entlang der Ringstraße III und des anschließenden Fußweges unterliegt einem Erhaltungsgebot. Ebenso die als Bestand gekennzeichneten Obstbäume in den Privatgrundstücken des Wohnbaugebiets.

- Die im Baugebiet vorgesehenen Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen unterliegen einem Pflanzgebot. Pflanzungen mit heimischen Sträuchern und Laub- oder Obstbäumen.

- Die vorerst unbebauten Grünflächen im südwestlichen Bereich des Baugebiets werden von der Marktgemeinde Thalmässing zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet und sind als private Grünflächen zu nutzen und zu pflegen.

  Folgende Gehölze und Sträucher sind für Neuanpflanzungen zu verwenden:

  Bäume:

  Berg-, Spitz- und Feldahorn, Birke, Esche, Eberesche, Stiel- und Traubeneiche, Winterlinde, Rosskastanie, Rotdorn, Buche, Nussbaum

  Obstbäume:

  Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

  Sträucher und Hecken:

  Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Liguster, Traubenkirsche, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Weißdorn, Flieder o. ä. heimische Sträucher.

- Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist während der gesamten Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Baumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten (Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereich). Während des Baustellenbetriebs

sind Verdichtungen und Ablagerungen sowie das Befahren im Wurzelbereich der Bäume zu unterlassen. Insbesondere ist der biotopkartierte Baumbestand westlich des Geltungsbereichs vor Beginn der Baumaßnahmen vor durch geeignete Maßnahmen abzugrenzen.

- Um eine gute Gehölzentwicklung zu gewährleisten, ist bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der inneren Erschließung gemäß RAS-LP (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege) ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum erforderlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist Ersatz zu pflanzen.

4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1: Gehölzrodung bzw. -fällung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie um eine Tötung oder Störung von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und anderen baumbewohnenden Arten während der Fortpflanzung oder Aufzucht der Jungtieren zu vermeiden, ist die Rodung bzw. Fällung von Bäumen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

4.2 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme 1: Aufhängen von drei Fledermausquartierkästen

Aufhängen von drei Fledermausrundkästen vor der Baumrodung im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche. Da bei Fledermauskästen die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung im ersten Jahr geringer ist und sich die Besiedlungswahrscheinlichkeit erst mit der Zeit erhöht werden, werden je verlorener Baumhöhle drei Kästen aufgehängt, sodass die geringere anfängliche Nutzungswahrscheinlichkeit durch eine höhere Kastenanzahl kompensiert wird.

CEF-Maßnahme 2: Aufhängen von einem Vogelnistkasten

Bereitstellen von einem Vogelnistkasten vor der Baumrodung im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche. Fluglochdurchmesser 26-32 mm.

Die CEF-Maßnahmen sind vor der Rodung durchzuführen; die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist nach der Umsetzung zu informieren.

Als Standorte für die Fledermaus- und Vogelkästen eignen sich laut Aussage der UNB die drei vorhandenen Bäume entlang des Flurwegs Fl.-Nr. 282 nördlich des Geltungsbereichs sowie der südlich des Geltungsbereichs stockende Einzelbaum.

5 Hinweise

5.1 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 Abstandes 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.

5.2 Grundwasserschutz

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.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

5.3 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

5.4 Regenwasserzisternen

Die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung des auf den privaten Dachflächen anfallenden Regenwassers wird empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sollte sog. Retentionszisternen der Vorzug gegeben werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

5.8 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil empfohlen.

Ausgefertigt:

Thalmässing, den 13. 05. 2019

Georg Küttinger, 1. Bürgermeister