

# STADT HEIDECK



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

### „BACHI SÜD“

#### SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 23.07.2019

**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

Die Stadt Heideck im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b 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 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das

### **Wohnbaugebiet „Bachi Süd“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohnbaugebiet „Bachi Süd“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 942 (Teilfläche), 943 (Teilfläche), 944 (Teilfläche), 945 (Teilfläche) und 947 (Teilfläche), Gemarkung Heideck, Stadt Heideck.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,46 ha.

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet „Bachi Süd“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 23.07.2019 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet „Bachi Süd“**

## **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 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

#### **1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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.

#### **1.4 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.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine straßenseitige Überschreitung der Baugrenze ist unzulässig.

#### **1.6 Garagen, Carports, Stellplätze**

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze für die erste Wohneinheit anzulegen. Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### **2.2 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 7,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **2.3 Dächer und Dachaufbauten**

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach, Dachneigung 32-48°
- Walmdach, Dachneigung 15-30°

Zur Dacheindeckung sind für Hauptgebäude Ziegel oder Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen und -eindeckungen mit Dachneigungen von 0-48° zugelassen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben 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 Holz zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

### **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Sockelmauern und sonstige Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Straße/Parkstreifen nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

## **2.6 Geländemodellierung**

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Einzelböschungs- bzw. -mauerhöhe von 1,50 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe ist eine Terrassierung vorzunehmen, wobei zwischen zwei Böschungen/Mauern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten ist.

Die Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

An der Grenze zu öffentlichen Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen) sind keine Stützmauern und Auffüllungen zulässig.

## **3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

#### **Erhaltungsgebot für Baumbestand auf öffentlichen Flächen**

Die beiden, im Planblatt gekennzeichneten Bäume (Birke und Wald-Kiefer) am Bachiweg unterliegen einem Erhaltungsgebot. Die Bäume sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Gehölzpflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände (einschließlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestände und Obstbäume) vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Im Osten des Geltungsbereichs sind auf öffentlichen Flächen im Bereich der Parkplätze zwei Laub- oder hochstämmige Obstbäume aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ bzw. „Obstbäume“ zu pflanzen. Kleinräumige Abweichungen von der Plandarstellung sind zulässig.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

#### **Pflanzgebot B – Obstbaumpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf privaten Flächen**

Entlang der (nord-)westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen eine Baumreihe aus vier hochstämmigen Obstbäumen aus der Pflanzliste „Obstbäume“ zu pflanzen. Für die Bäume ist ein Pflanzabstand von 8-10 m einzuhalten.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

#### **Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ bzw. „Obstbäume“ zu pflanzen.

Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

### 3.2 Vermeidungsmaßnahmen

#### Maßnahme V1: Gehölzrodung bzw. -fällung außerhalb der Brutzeit

Die Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Gehölzen ist in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

### 3.3 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B und C zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landschaftspflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden.

Fremdländische Gehölze, insbesondere Thuja, Blautanne und andere nicht heimische Koniferen sind nicht zugelassen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

#### Pflanzliste „Obstbäume“

- *Malus domestica* (Apfel) in folgenden Sorten:
  - ‘Reichtragender vom Zenngrund‘ (Lokalsorte)
  - ‘Kaiser Wilhelm‘
  - ‘Boskoop‘
  - ‘Roter Eiserapfel‘
- *Pyrus communis* (Birne) in folgenden Sorten:
  - ‘Gute Graue‘
  - ‘Gellerts Butterbirne‘
  - ‘Oberösterreichische Weinbirne‘
- *Prunus domestica* (Zwetschge) in folgenden Sorten:
  - ‘Fränkische Hauszwetschge‘

#### Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
- *Betula pendula* Sand-Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher 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.

### **4.2 Regenwasserzisternen**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

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.

### **4.3 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.

### **4.4 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.

### **4.5 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.

### **4.6 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.

#### **4.7 Baumfallschutzabstand**

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Wäldchen in städtischem Eigentum. Der Abstand zwischen der Baugrenze des Baugebietes und der ersten Baumreihe des Waldrandes beträgt zwischen ca. 15 m im Osten und ca. 20 m im Westen des Geltungsbereichs.

In Abstimmung mit der Forstverwaltung (Forstamt Heideck) wird der Wald zukünftig so bewirtschaftet, dass eine Gefährdung der Bebauung durch sturz- oder bruchgefährdete Bäume und Äste weitestgehend ausgeschlossen bzw. minimiert wird.

Ausfertigung:

Heideck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Beyer, 1. Bürgermeister