

# **Bebauungsplan Nr. 11 „Heiligenschlag“**

## **PRÄAMBEL**

Der Markt Schopfloch erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBL. S. 251), folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 11 Heiligenschlag“, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

## **Textliche Festsetzungen**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):

$$\text{GRZ} = 0,4$$

$$\text{GFZ} = 0,6$$

- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt: ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss  
( $Z = I + \text{DG} = \text{II}$ )

### **3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen an den seitlichen Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden verbunden sind.
- 3.3 Die Ausrichtung der Gebäude und der Gebäudegestaltung hat entsprechend den Eintragungen im Planteil zu erfolgen.
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m<sup>2</sup> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird. (BayBO Art. 7 (4)). Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten sind für die bebaubaren Wohngrundstücke zulässig. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,20 m betragen. Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel. Feuerstellen sind dort nicht zulässig. Pergolen bis zu einer Höhe von 2,20 m im Lichten sind zulässig. Sie können bis zu einer Grundfläche von max. 10,00 m<sup>2</sup> überdacht werden.

### **4 Höhenlage der baulichen Anlagen**

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem vorhandenen natürlichen Gelände, hangseits, Mitte Gebäude, liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanals dies erfordert.

### **5 Natur- und Landschaftsschutz**

- 5.1 Erhaltungsgebot

Vorhandene, standortgerechte Gehölze, wie Obst- und Laubbäume (ab Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden), Laubsträucher (0,5 m für die Umfänge der einzelnen Stämme oder Triebe) sind nach § 9 (4) Nr. 25 Buchstabe b zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Wird der Veränderung oder Entnahme von Bäumen zugestimmt, so sind in jedem Fall auf dem Grundstück geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die im Einzelfall in Art, Größe und Menge festgelegt werden. Verstöße gegen das Erhaltungsgebot können von den Fachbehörden mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Grundlage dazu bildet die aktuelle Wertermittlungstabelle für Gehölze.

## 5.2 Pflanzgebote für Neubauten

Die Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist auf 10 % zu begrenzen.

Zu jedem Wohnhaus ist ein Hausbaum als Hochstamm (aus den Festsetzungen zur Grünordnung) im privaten Vorgartenbereich zu pflanzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der FÜW-Kabeltrassen sind die Mindestabstände nach DIN 1998 einzuhalten oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

5.3 Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Lebensraumverhältnisse für die Fauna sind größere Wandflächen (z.B. Garagen) zu begrünen.

5.4 Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

5.5 Sämtliche Grundstücke im Norden und Westen sind zur freien Landschaft hin mit einem 5 m breiten Grünstreifen entsprechend den Auswahllisten (A, B, C) der Festsetzungen zur Grünordnung einzugrünen.

## 5.6 Behandlung von Oberflächenwasser

Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist, um eine Verminderung des Abflusses in die Kanalisation bzw. den Vorfluter sowie zur Anreicherung des Grundwassers, auf dem Grundstück nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung / Toilettenspülung etc.) ist zulässig. Überschüssiges Wasser ist im Trennsystem innerhalb des Baugebietes dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Beim Bau von Zisternen muss das Fassungsvermögen mind. 50 l/m<sup>2</sup> bedachte Dachfläche betragen.

## 5.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen. Dem Plan sind zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen die vorhandenen und die geplanten Gelände- und Gebäudehöhen ablesbar sind, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen erkennbar werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind min. 10 % der Flächen mit Baumpflanzungen und 20 % mit Strauchpflanzungen zu versehen.

In den Plänen ist auch der durch das Erhaltungsgebot geschützte Baum- und Heckenbestand auf dem gesamten Grundstück einzumessen und darzustellen.

## 6 Schallschutz

Es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m auf der Böschungskante vorgesehen (siehe Planteil und Begründung).

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **6 Dachform**

- 6.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 42 ° und höchstens 48° zulässig.
- 6.2 Bei Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind die Dächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Bei Dachflächen von freistehenden Nebengebäuden und Carports ist eine Dachneigung von 0° - 48° zulässig.
- 6.3 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, nicht überschreiten.
- 6.4 Dachvorsprünge sind am Ortgang bis 25 cm und an der Traufe bis max. 40 cm zulässig.
- 6.5 Dächer sind mit ziegelrotem Material einzudecken. Platten oder eine ähnliche Eindeckung ist unzulässig.
- 6.6 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen max. 30 % der Trauflänge einnehmen und müssen mindestens 1,50 m Abstand zum Ortgang haben. Die Fenster der Gauben müssen ein stehendes Format haben (Breite : Höhe mindestens 4 : 5).
- 6.7 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
- 6.8 Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

### **7 Äußere Gestaltung**

- 7.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farben). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 7.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig. Das Verhältnis Breite : Höhe muss mindestens 4 : 5 betragen.
- 7.3 Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig, es sollen gedeckte Töne verwendet werden.

## **8 Gestaltung von Garagen und Stellplätze**

- 8.1 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muss eine einheitliche Fläche bilden, der jedoch durch Bepflanzung gegliedert werden kann.
- 8.2 Garagen in Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 8.3 Sofern nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport oder als Garage ausgebildet werden. Carports sind durch Kletterpflanzen einzugrünen.
- 8.4 Der Stauraum vor Garagen, sowie Park- und Stellplätze sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. (z.B. groß- und offenfugiges Pflaster mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,6)
- 8.5 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

## **9 Einfriedungen**

- 9.1 Es sind Holzzäune mit senkrechten Latten und standortgerechte Hecken (Auswahlliste 2) als Einfriedungen zulässig. Besteht die Einfriedung aus einer Hecke, so muss sie regelmäßig geschnitten werden; dornige Gewächse sind nicht zulässig.
- 9.2 Sockel sind unzulässig.
- 9.3 Der Bodenabstand der Zäune hat mindestens 10 cm zu betragen.
- 9.4 Die Höhe der Zäune hat 1,00 m zu betragen.

## **10 Außenanlagen**

- 10.1 Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.
- 10.2 Böschungen und Auffüllungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

## **11 Kleintierhaltung**

Im Bebauungsgebiet „Heiligenschlag“ wird die Haltung von Kleintieren untersagt.

## C. Hinweise

- 12 Wegen der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es im Baugebiet zu Immissionen kommen die als ortsüblich und unvermeidbar hingenommen werden müssen.

## Festsetzungen zur Grünordnung

1. Der als Grünfläche ausgewiesene Grundstücksbereich darf nicht bebaut und in seinem bisherigen Profil verändert werden. Aufschüttungen sind unzulässig. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen dem Straßen- und Gehwegrand und den Gebäuden, soweit sie nicht als Hofflächen oder Stellplatzflächen auszuweisen sind, sind als Grünflächen zu gestalten und mit standortgerechten Einzelbäumen oder Baumgruppen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
  - 1.1 Bepflanzung der privaten Grundstücke
    - je Baugrundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Dabei sind die unter 1.3 A und B genannten Arten zu verwenden.
    - Nadelgehölze sind nicht zulässig.
    - Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.
  - 1.2 Randbegrünung auf privaten und öffentlichen Flächen
    - Zur Bepflanzung der Randstreifen sind die unter 1.3 A bis 1.3 C genannten Arten zu verwenden. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben mit dem Grundstück auch eine darauf angelegte Pflanzung zu übernehmen, diese zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlage der Telekom erforderlich.

### 1.3 Gehölzarten zur Begrünung

#### A Großbäume

Linde  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Ulme  
Stieleiche  
Roßkastanie  
Esche  
Schwarzerle

#### B Kleinbäume

Feldahorn  
Birke  
Vogelkirsche  
Vogelbeere  
Zitterpappel  
Obst- Hochstämme

#### C Sträucher

Hainbuche  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Steinweichsel  
Traubenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Weiden