Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großkitzighofen – Poststraße „

Die Gemeinde Lamerdingen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB – Fassung vom 31.07.2009), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO – Fassung vom 27.07.2009), Art. 23 Gemeindeordnung (GO – Fassung vom 31.07.2009), der Baunutzungsverordnung (BauNVO – Fassung vom 22.03.1993) und der Planzeichenverordnung (PlanV90 – Fassung vom 18.12.1990) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

§1
Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,25.

(2) Die Firsthöhe darf 8,0 m nicht überschreiten. Sie wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Außenkante Dachfirst gemessen.

§ 3
Bauweise und Baugrenzen

(1) Es gilt die offene Bauweise.

(2) Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

(3) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

§ 4
Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

(1) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

(2) Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(3) Vor Garagen sind mindestens 5,0 m Stauraum von der öffentlichen Verkehrsfläche frei zu halten.

(4) Garagen und Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- und Fristhöhe einander anzugleichen.

(5) Carports sind zulässig und entsprechen den Festsetzungen zu den Garagen.

§ 5
Gebäudegestaltung, Höhenlage

(1) Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen oder in Holz auszuführen. Die Fassade ist in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

(2) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

(3) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist der Punkt des Rohfußbodens, der den geringsten Höhenunterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

§ 6
Dächer

(1) Es sind nur Satteldächer zulässig. Der First sollte mittig verlaufen. Ein Verschieben der Symmetrieachse bis zu 15 % der Giebelwandlänge ist zulässig. Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zu decken.

(2) Für alle Gebäude ist eine Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden.

(3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(4) Es sind nur in der Dachfläche liegende Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

(5) Dachgauben und Stand- oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° und nur mit Satteldach zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten inkl. Stand- bzw. Zwerchgiebel darf nicht größer als ein Drittel der betreffenden Trauflängen sein. Der Abstand zwischen Giebelwand und Stand- bzw. Zwerchgiebeln muss mindestens 2,0 m betragen.

§ 7
Freiflächengestaltung, Grünflächen

(1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß vorgenommen werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

(2) Für Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Baugrundstücken sind Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Untergrund oder wassergebundene Decken zu verwenden.

(3) Die Ortsrandeingrünung ist in einer Breite von 4,0 m anzulegen. Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind eine einreihige Hecke sowie die in der Planzeichnung dargestellten einheimischen Obstbäume zu pflanzen.
Bei der Bepflanzung der östlichen Ortsrandeingrünung der östlich der Poststraße gelegenen Grundstücke ist auf die Sicherungsmaßnahmen vor wild abfließendem Wasser (§ 10 der Satzung) Rücksicht zu nehmen.

(4) Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs ist als Streuobstwiese mit verschiedenen Gehölzgruppen einheimischer Gewächse auszugestalten. Die Pflanzdichte sollte in einem Abstand von ca. 2,0 m erfolgen.
Entlang der Westgrenze der Grünfläche sind in einem Abstand von 3,0 m Einzelgehölze als Hochstämme zu pflanzen.
Bei Anlegung der Grünfläche ist sicherzustellen, dass ein 3,0 m breiter Streifen als Zufahrtsweg zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche freigehalten wird.

(5) Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht für andere zulässige Nutzungsarten benötigt werden, sind als Grünfläche zu bepflanzen.

(6) Die Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Öffentliche und private Grünflächen sind im Rahmen der Festsetzungen der Planzeichnung mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, dass die Begrünungsmaßnahmen den landschaftsoptischen Charakter der Siedlung erhalten bzw. stärken.

§ 8
Einfriedung

(1) Entlang der Poststraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, zwischen den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 1,50 m.

(2) Mauern sind als Einfriedung nicht erlaubt. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken erlaubt und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

(3) Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9
Ökologischer Ausgleich

Der Ausgleichsflächenbedarf für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 1.437 m² und wird vom Ökokonto (Fl.Nrn. 1451, 1452 und 1545) der Gemeinde Lamerdingen abgebucht.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Baugesetzbuch dem Eingriff zugeordnet.

§ 10
Wild abfließendes Wasser

(1) Im Bereich der Ortsrandeingrünung mit Zweckbestimmung „Niederschlagswasser" sind bei Bebauung folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Es ist am östlichen Grundstücksrand eine Mulde mit einer Breite von mindestens 2,50 m und einer Tiefe von mindestens 0,50 m zu errichten.

b) Am jeweiligen Tiefpunkt dieser Mulde ist ein Absetzschacht (DN1000, Tiefe 1,40 m) mit Muldeneinlauf zu errichten.

c) In frostsicherer Tiefe (mind. 1 m unter Geleändeoberfläche) sind über die gesamte Länge der östlichen Ortsrandeingrünung Rigolen an die Absetzschächte anzuschließen.

Alternativ können vergleichbare Maßnahmen zum Schutz des aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken abschließenden Niederschlagswassers getroffen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

(2) Die verbleibende Fläche der östlichen Ortsrandeingrünung ist als Hügel oder Böschung zu gestalten.

(3) Kellerfenster, Lichthöfe oder Ähnliches an der östlichen Gebäudeseite sind bei den Grundstücken nicht zulässig, für die besondere Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser vorgesehen sind, es sei denn

a) es werden wasserdichte Kellerfenster oder wasserdichte Lichtschächte verwendet, oder

b) durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass wild abfließendes Wasser nicht in den Keller eindringen kann.

§ 11
Leitungsverlegung

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 12
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrsilos) sind hinzunehmen.

2. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte versickert werden, dabei ist einer flächenhaften Versickerung der Vorzug zu geben.

3. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie Unternehmen und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmen oder den Leiter der Arbeiten befreit.
   Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Lamerdingen, 25.11.2009

Schulze
1. Bürgermeister