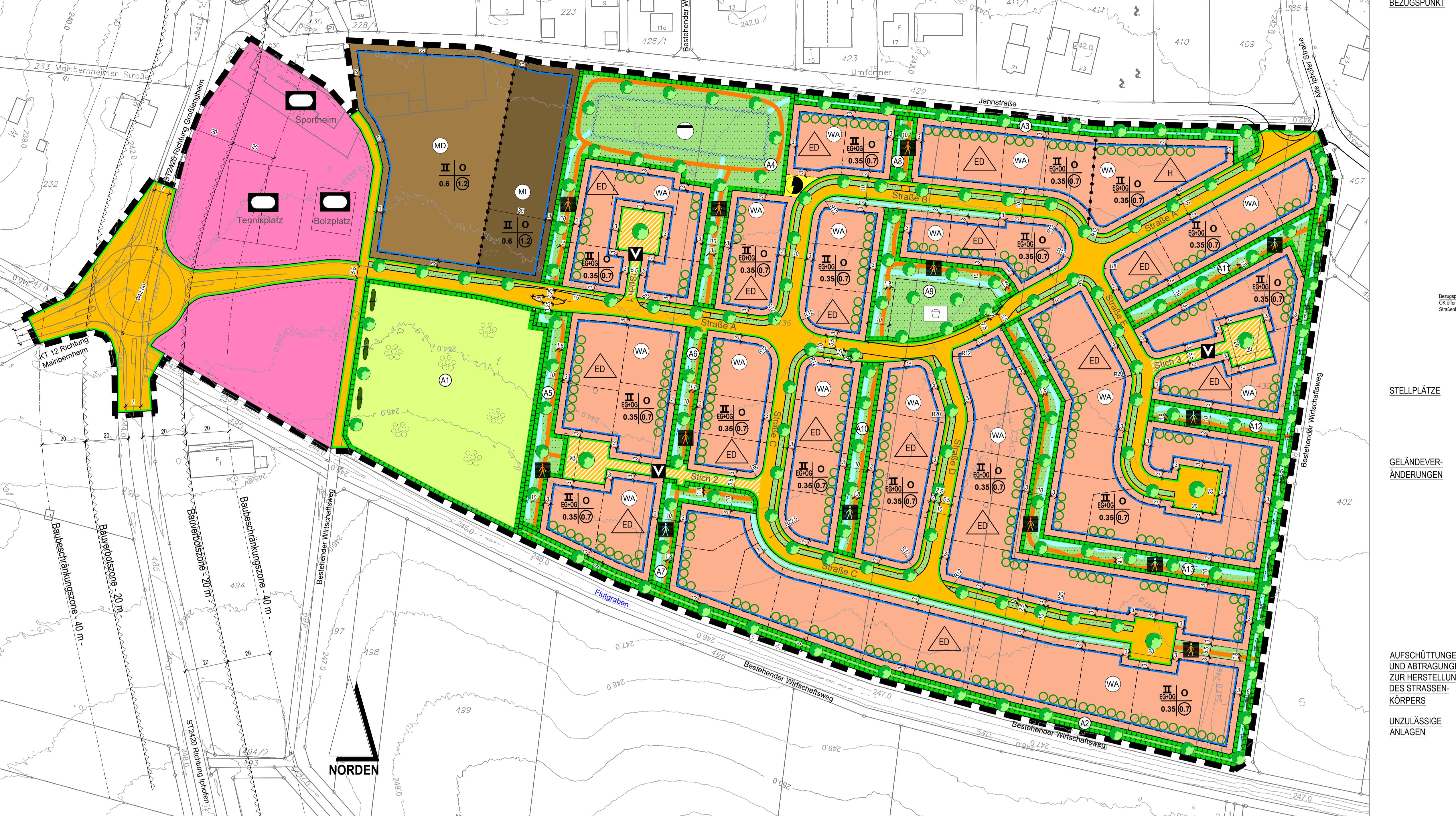


Bebauungsplan "Am Schwanberg"



A. Festsetzungen durch Planzeichen

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNOV

Dorfgebiet gem. § 5 BauNOV

Mischgebiet gem. § 6 BauNOV

Flächen für Gemeinbedarf

öffentliche Grünfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern

öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern

öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern

öffentlicher Fußweg mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern

Spielplatz

Sportanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze (Baufenster)

Im EG+KG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl des Vollgeschosses ist auf insgesamt zwei begrenzt.

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hausgruppe

0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35

0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität

Flächen für die Wasserversorgung - Regenwasserkreisbecken

Ausgleichsflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

§ 5 DORFGEBiete BauNVO

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngärtner,

2. Kleingewerbe einschließlich Wohngärtner mit entsprechenden Nutzgärten und ländlichstädtische Nebenerwerbstätigkeiten,

3. sonstige Wohngebäude,

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsverwaltungsgeschäfts,

6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

8. Gartenbaubetriebe.

(3) Ausnahmeweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Tankstellen nach § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 9 sind unzulässig.

§ 6 MISCHGEBiete BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmeweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Einzelhausbebauung: 400 m²

Doppelhausbebauung: 300 m² je Doppelhaushälfte

WOHNEINHEITEN

sind beschränkt auf 2 pro Grundstück für Einzel- und Doppelhausbauung.

sind beschränkt auf 8 pro Grundstück für Hausgruppen.

DACHFORM

Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Putzdächer und Walmdächer.

Ebenfalls zugelassen sind gegenläufige Putzdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Altm.-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.

DACHGESTALTUNG

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen in rot bis braunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

WÖHNGEBAUETE

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

DACHNEIGUNG

Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14° - 52°. Für EG + OG 14° - 37°.

Für Putzdächer beträgt die Dachneigung 14° - 25°.

Die Dachneigung der Nebengebäude darf nicht steiler als die Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

EINFRIEDUNGEN

Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,10 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,00 m.

Die maximale Wandhöhe beträgt:

- bei Putzdächern 9,00 m

- bei gegenüberliegenden Putzdächern 12,00 m

- bei anderen Dachformen 11,50 m

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

BEWEGLICHE ABFALLBEHALTER

Bewegliche Abfallbehälter z.B. Mülltonnen sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenräumen aufzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z. B. aufgrund Befestigung).

BEPLANZUNG/ BEGRÜNUNG

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Die Bepflanzung gemäß Bebauungsplan sind im Baugesuch darzustellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgebieten sind zu beachten.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb der jeweiligen Baugruben zurückzuhalten.

Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbehandlung ist je Grundstück eine Zisterne mit mindestens 10 m³ herzustellen. Die Anordnung der Zisterne ist mit Überlauf (Einleitung in den öffentlichen Grünstreifen, Entwässerungsmodul) im Baugruben darzustellen. Das private Regenwasserentschlammungssystem ist an die öffentlichen Grünstreifen verlegt. Regenwasserleitung fachgerecht anzuschließen.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in der Schutzz- oder Regenwasserkarriere eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Gründächer sowie Fußgängerrinnen sind wasserdrückig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfülltes Pflaster).

Die Zufuhr zu den Rasenmündern ist in den Vorfluter abgeleitet.

Die Zufuhr zu den Rasenmündern ist von Auffangrinnen freizuhalten und insgesamt so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzbeträge sind zu erhalten.

Die Pflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.

GEBIETSEIGENES SAATGUTMISCHUNG

• Regelsaatmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

PFLANZSCHEMA B GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf den Grundstücken ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der Pflanzfläche ein hochstämiger, gebliebener Baum zu pflanzen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist den Rasenmündern in den öffentlichen Grünstreifen zuzuleiten.

Die Rasenmünder sind mindestens 2 m bis max. 3 m zum Straßenrand zu pflanzen (in Beträgen kommt z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbaum, siehe Pflanzliste).

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzbeträge sind zu erhalten.

Die Pflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.

GEBIETSEIGENE SAATGUTMISCHUNG

• Für gebliebene Bäume sind die Pflanzungen einer Saatgutmischung zu verwenden.

MUTTERBODEN

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 1937).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Von bebaubten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch zu unbauten Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsspezifisch und hinsichtlich Innenraumbelastungen zu berücksichtigen.

In dem vorliegenden Baugruben liegt der Gebäudenutzung entsprechender Betrieb vor. Es ist insbesondere mit landwirtschaftlicher Geflügelzucht zu rechnen (z. B. Schleppenkuh zu Pflanzenschutzmaßnahmen, Traubenaufzucht und Kelterarbeiten zur Erntezeit).

BAUVO

Für diesen Bebauungsplan ist die BauVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

ABSTANDSFÄLLEN

Es gilt die Abstandsflächensetzung der Gemeinde Rödelsee.

BEZUGSPUNKT

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

Bei Eckgrundstücken kann der für den Bauwerber günstiger gelegene Punkt gewählt werden.

FUNDAMENTE

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Plasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Gründäckchen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Gründäckchen bis zu Breite von 0,50 m angelegt werden.

Geleiche gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

OBERBODEN

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit des Feldvogels (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrubenstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemacht werden.

Mögliche Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Raster von maximal 10 m x 10 m. Ausgenommen sind Obstbäume.

ANLAGE

Anlage von mehreren Totholzstelen und Wurzelstocks als Biotopstruktur.

Mögliche Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Raster von maximal 10 m x 10 m. Ausgenommen sind Obstbäume.

ANLAGE

Anlage von 6 Steinhaufen zur Schaffung von Biotopstrukturen.

Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine durchgehende, 2-3-reihige, freiwachsende Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen (ca. 1 Pflanze/1,5 m²). Die Randierung dient als Abgrenzung des Plangebiets und ist an geeigneten Stellen mit drei hochstämmigen, gebietsheimischen Bäumen zu durchzugsen.

ANLAGE

Randierung und Grünstreifen (A2 - A13) Arterische Blüh- und Magerrasen, 50% Kräuter- und 50% Gräseranteil, jährlich einmalige Mahd und ganzjährige Beweidung. Grünflächen sind von Gebüschen freizuhalten. Ganzjähriger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz. Die Bekämpfung von Neophyten und Giftgräsern ist in Abspr