

## Teil C

# Zweite Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Weidenrain“

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Am Weidenrain“ nach § 13 BauGB ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung vom 3. Juli 2020. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.500m<sup>2</sup>.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Am Weidenrain“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 02. Juli 2020 mit Planzeichenerklärung, der Begründung mit Verfahrensvermerken (Teil B) vom 02. Juli 2020, der Satzung (Teil C) vom 7. Juli 2020 und dem Übersichtsplan (Teil D) vom 02. Juli 2020.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der schriftlichen Eintragung in der Planzeichnung. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNVO

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,4 gilt als Höchstmaß. Sie kann im Umfang des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind hier nur im Umfang des § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- (2) Die Geschossflächenzahl und die Höhenangaben ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der einzelnen Gebiete (WA1, WA2, und WA3) in der Bebauungsplanzeichnung. Die Angaben zu Höhen werden von der Oberkante des Fertigfußbodens gemessen. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf im Mittel maximal 50 cm über dem Straßenniveau liegen.

### **§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **§ 6 Stellplätze, Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

### **§ 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes.

### **§ 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Niederschlagswasserbeseitigung**

- (1) Zum Schutz des Grundwassers, der Grundwassererneuerung, der Vermeidung von Abflussspitzen und hydraulischen Überlastungen des aufnehmenden weiterführenden Mischwassersystems und damit auch der Fließgewässer werden zur Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c, d BauGB) folgende allgemeine Festsetzungen getroffen, wobei auf die zeichnerische Darstellung verzichtet wird:
  - a, Alle befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise Abflussbeiwert im Mittel  $< 0,6$  auszuführen und über die Schulter in Grünflächen zu entwässern. Vor Ausführung der Arbeiten sind Grundstücksentwässerungspläne beim Träger der Abwasserbeseitigung gemäß § 10 der Satzung über die Entwässerungsanlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmatal (EWS) einzureichen wobei der Zweckverband gem. § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung die Aufnahme von Niederschlagswasser einschränken kann.
  - b, Soweit Versickerungen nicht möglich sind, sind zugelassene Rückhaltesysteme wie Rigolen, Wasserflächen, bewirtschaftete Zisternen mit einem verfügbaren Stauraum von  $> 30 \text{ l/m}^2$  befestigter Fläche nach Maßgabe des Trägers der Abwasserbeseitigung zu wählen.
- (2) Zur Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:
  - a, Insgesamt sind auf den Baugrundstücken im Baugebiet an den im Plan gekennzeichneten Standorten (Teil A) Bäume zu pflanzen.
  - b, Pro Grundstücksparzelle sind mindestens 10 Prozent der Grundstücksparzelle mit Blühflächen aus autochthonen Pflanzen oder Samen mit mindestens 80 v.H. blühenden Pflanzen der Region anzulegen, nach Anleitung zu pflegen und dauernd zu unterhalten und zu erneuern. Die Blühflächen dürfen nicht vor dem 15. Juni eines Jahres gemäht werden.

## **§ 9 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**

- (1) Fahrgassen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenwaben-gittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen, soweit keine Gefahr durch Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Für Bauvorhaben ist neben dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen auch wenn das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden kann. (Art 58 BayBO).
- (2) Für sämtliche Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten und Pflanzqualitäten aus der folgenden Auflistung zu verwenden:

### **a, Sträucher:**

Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus	(Kreuzdorn)
Salix caprea	(Salweide)
Cornus mas	(Kornelkrische)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### **b, Bäume:**

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Als Bäume sind ebenfalls Hochstämme alter Obstsorten zugelassen.

Die Sträucher sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzgutqualität der Sträucher sollte zweimal verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m aufweisen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr von Mitte März bis maximal Ende April bzw. im Herbst von Ende Oktober bis ca. Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen und mit geeigneten Maßnahmen solange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass anliegende Grundstücke nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Gehölze sollten aus diesen Grund regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden. Bei Abgang ist artenentsprechend nachzupflanzen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **§ 10 Immissionsschutz**

- (1) Im Zuge der Bauausführung der geplanten Gebäude sind geeignete bauliche passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. lärmorientierte Anordnung schutzbedürftiger Räume und/oder Lärmschutzfenster mit integrierter Lüftung usw.) durchzuführen und im Zuge des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens durch entsprechende Berechnungen schallschutztechnisch nachzuweisen.
- (2) Für Schlafräume ist mindestens ein Fenster auszubilden, das nicht zur Bundesstraße (westliche Richtung) gerichtet ist.

### **§ 11 Dacheindeckung**

Als Dachmaterialien sind Zink bzw. Zinkverbindungen oder –legierungen sowie Kupfer und Blei und deren Verbindungen und Legierungen unzulässig. Als Materialien sind Ziegel, Betondachsteine, Gründächer, Aluminium nicht glänzend in roten oder Anthraziten Farbtönen erlaubt. Photovoltaikmodule sind auf der Dachfläche liegend zu errichten oder in diese zu integrieren.

### **§ 12 Fassadengestaltung**

Außenflächen von Gebäuden in leuchtenden Farbtönen (gilt auch für Dächer) sind nicht zulässig.

### **§ 13 Einfriedungen**

Einfriedungen sind sockellos auszuführen und mit Hecken und Sträuchern einzugrünen. Zum Straßenraum haben sie einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten und sind dicht einzugrünen. Zum Durchschlupf von Kleintieren haben sie einen Abstand von >20 cm zum Boden einzuhalten.

### **§ 14 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Die zweite Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Weidenrain“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Neudrossenfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Harald Hübner

Erster Bürgermeister