



Q **Donauwiesing**
A M U R S P R U N G

Ortsteil Aasen

Bebauungsplan

„Käppelestraße“

A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Örtliche Bauvorschriften
C – Hinweise

Entwurf

Stand: 20.09.2018

kommunal PLAN

stadtplaner + architekten

Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1769

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Höhe der baulichen Anlagen	3
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.1	Baugrenzen	4
4.2	Stellung der baulichen Anlagen	4
5.	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
6.	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	4
7.	Verkehrsflächen	5
	Straßenverkehrsfläche	5
8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
8.1	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	5
8.2	Pflanzgebot Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen	5
8.3	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
8.4	Außenbeleuchtung	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
1.1	Dachformen und Dachneigung	6
1.2	Dacheindeckung und Dachaufbauten	6
1.3	Gestaltung von Nebenanlagen	6
2.	Stellplatznachweis	6
3.	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	7
4.	Gestaltung und Bepflanzung von Vorgärten	7
C	HINWEISE	8
	Pflanzliste	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB;

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen haben als Bezugshöhe die Höhenlage der Käppelestraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Straßenhöhen zu ermitteln.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

$TH_{max.}$ = maximal zulässige Traufhöhe = 4,50 m

$FH_{max.}$ = maximal zulässige Firsthöhe = 9,50 m

$NH_{max.}$ = maximal zulässige Gebäudehöhe eines Nebengebäudes = 3,00 m

Unterer Messpunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Bauvorhabens. Maßgeblich für die EFH ist die Höhe des Rohfußbodens, die maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen darf.

Die $TH_{max.}$ wird gemessen von der EFH bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Wandaußenhaut.

Die $FH_{max.}$ wird gemessen von der EFH bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind (auch in aufgeständerter Bauweise) bis zur $FH_{max.}$ bzw. $NH_{max.}$ zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

Für das Reine Wohngebiet wird den Eintragungen der Nutzungsschablone in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Ausnahmen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gelten entsprechend.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

Für das Baugebiet wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Bauweise wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

5. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. **Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Nebenanlagen sind pro Grundstück bis zu einer Größe von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 lit. a BauGB

8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regelwasserkanal abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegründung) gewährleistet werden. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.2 Pflanzgebot Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 lit. a BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist der südliche Gebietsrand mit einer artenreichen Hecke und mit Einzelbäumen in einer Breite von 3,00 m zu bepflanzen.

Der geplante Grünstreifen ist zu mindestens 70 v.H. abwechselnd mit Bäumen und lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen, wobei grundstücksbezogen pro angefangene 10 lfm Grundstücksgrenze mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten. Die Hecke ist alle 10 bis 25 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.

8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um einen Abflussbeiwert von weniger als 0,8 einzuhalten. Dazu eignen sich z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge. Diese befestigten Flächen sind in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8.4 Außenbeleuchtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur nach unten abgeschirmte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 der Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachformen und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Für Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, für flachgeneigte Dachformen sind auch alternative Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund oder die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

Das Dach ist mit Materialien in grauer bis schwarzer Tönung oder in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachflächen der Nebengebäude und der Garagen, die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm extensiv dauerhaft zu begrünen. Eine Terrassennutzung mit festem Belag ist ausnahmsweise zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern ihre Länge insgesamt die Hälfte der Trauflänge des Hauptbaukörpers nicht überschreitet. Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden muss mindestens 1,00 m betragen und mindestens 0,50 m zum First des Hauptdaches. Flachdächer sind für Dachaufbauten unzulässig.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Müllbehälter sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2. Stellplatznachweis

§ 37 Abs. 1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz/Wohneinheit für Wohnungen bis 60 m² bzw. zwei Stellplätze/Wohneinheit für Wohnungen über 60 m² herzustellen.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

3. Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Höhe der Einfriedungen bemisst sich ggf. in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche nicht überschreiten.

Mit Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die Einfriedigung höher als 1,50 m über der angrenzenden Grundstücksfläche, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer Höhe zwischen 1,00 m bis 1,90 m über der angrenzenden Grundstücksfläche zulässig. Ist die Einfriedigung höher als 1,20 m und überwiegend blickdicht, so ist ein Abstand von der Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.

4. Gestaltung und Bepflanzung von Vorgärten

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen. Die Anlage von Schotterflächen auf Vorgartenflächen ist unzulässig.

C HINWEISE

Pflanzliste

Auswahl gebietsheimischer Gehölze

Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i> ‚in Sorten‘
Birne	<i>Pyrus communis</i> ‚in Sorten‘
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i> ‚in Sorten‘
Kirsche	<i>Prunus avium</i> ‚in Sorten‘

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>