

GEMEINDE BURGSALACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„BURGSALACH SÜD“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 12.10.2016

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Burgsalach im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 und die örtlichen Bauvorschriften

„Burgsalach Süd“

per Satzungsbeschluss am 07.03.2017.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 342/1, 342/2, 342/3, 342/4, 342/5, 342/6, 342/7, 342/8, 342/9, 342/10, 342/11, 343 (Teilfläche), 374 (Teilfläche), 374/1 (Teilfläche), 376, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8, 389, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 389/5, 389/6, 389/7, 389/8, 389/9 der Gemarkung Burgsalach, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst damit vollständig die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8 „Kirschbaumweg II“, Nr. 14 „Kirschbaumweg Nord“, sowie Nr. 15 „Kirschbaumweg Süd“.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 4,12 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 17 „Burgsalach Süd“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 15.03.2016 ausgearbeitete und letztmalig am 12.10.2016 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

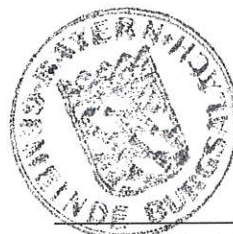
§ 3 Aufhebung alter Bebauungspläne


Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 „Burgsalach Süd“ werden die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8 „Kirschbaumweg II“, Nr. 14 „Kirschbaumweg Nord“, sowie Nr. 15 „Kirschbaumweg Süd“ aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Burgsalach, den 13.05.17




Friedrich Amler, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 17 „Burgsalach Süd“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II). Bei der Bauweise E+D muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m freizuhalten.

Grenzgaragen und grenzständige Nebengebäude sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht zur Straße hin.

Die im Planblatt dargestellten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

1.6 Stellplatznachweis

Für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt (vgl. auch Ziffer 2.2.1)

- für Gebäudetyp 1 (E+D: SD₁ 27-48°): WH 4,20 m
- für Gebäudetyp 2 (E+D: SD₂ 22-34°): WH 5,60 m
- für Gebäudetyp 3 (II: SD₃ u. WD 15-30°): WH 6,30 m
- für Gebäudetyp 4 (VPD 15-30°): WH 6,30 m

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform und -neigung, Kniestöcke

Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zugelassen:

- Satteldach SD₁: Dachneigung 27-48° bei WH max. 4,20 m ,
Kniestock max. 0,90 m
- Satteldach SD₂: Dachneigung 22-34° bei WH max. 5,60 m ,
Kniestock max. 2,30 m
- Satteldach SD₃ u. Walmdach WD: Dachneigung 15-30° bei WH max. 6,30 m ,
kein Kniestock
- Versetztes Pultdach VPD: Dachneigung 15-30° bei WH max. 6,30 m ,
Pultversatzhöhe max. 1,50 m

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen (auch Flach- und Pultdächer) mit Dachneigungen von 0-48° zugelassen.

Die Kniestockhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der Unterkante des Sparrens in der Ebene der unverputzten Außenwand.

2.2.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind zur Dacheindeckung Dachziegel oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrot, braun und grau/anthrazit zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten, Anbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude, insbesondere mit rundem Grundriss, sind unzulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig.

Blockhäuser („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken möglich.

Außerdem zugelassen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe; ansonsten sind Mauern unzulässig.

Die Gesamthöhe von Zäunen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,30 m Höhe festgelegt.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot A – Baum- und Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Süden/Südosten des Geltungsbereichs sind als Randeingrünung für das Neubaugebiet heimischen Laub- und Obstbäume sowie Hecken mit Standortbindung gemäß Pflandarstellung zu pflanzen. Kleinräumige Abweichungen von den eingezeichneten Pflanzstandorten sind zulässig sofern das Grundprinzip einer durchgängigen Ortsrandeingrünung erhalten bleibt.

Auf dem Pflanzstreifen im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Streuobststreifen mit Arten aus der Pflanzliste „Heimische Obstbäume“ mit Pflanzabstand 8 - 10 m zu pflanzen.

Zulässig sind heimische Bäume und Sträucher aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“, „Heimische Obstbäume“ sowie „Heimische Sträucher – Ausgleichsmaßnahme auf öffentlichen Flächen“.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Obstbäume“.

Der Erhalt von bestehenden Obst- oder Laubbäumen auf dem Privatgrundstück wird angerechnet.

Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung

An den südlichen, südöstlichen und östlichen Grenzen der einzelnen Bauabschnitte des Altbestandes werden die eingrünenden Pflanzgebote übernommen und als Flächen zur Bepflanzung festgesetzt. Auf einem mindestens 3 m breiten Streifen ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzliste „Heimische Sträucher – auf privaten Flächen“ zu pflanzen.

Die nachbarrechtlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind zu beachten.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1: Baum- und Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Süden/Südosten des Geltungsbereichs sind gemäß Pflanzgebot A als Randeingrünung für das Neubaugebiet heimische Laub- und Obstbäume sowie Hecken mit Standortbindung gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Kleinräumige Abweichungen von den eingezeichneten Pflanzstandorten sind zulässig sofern das Grundprinzip einer durchgängigen Ortsrandeingrünung erhalten bleibt.

Auf der südlichen Fläche wird der naturnah gestaltete Graben für den Regenrückhalt in die Fläche integriert. Im Unterwuchs der Gehölze ist ein extensiver Gras-Krautsaum zu entwickeln.

Auf dem Pflanzstreifen im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Streuobststreifen mit Arten aus der Pflanzliste „Heimische Obstbäume“ mit Pflanzabstand 8 - 10 m zu pflanzen. Im Unterwuchs ist ein extensiv gepflegter Grünlandstreifen zu entwickeln.

Zulässig sind heimische Bäume und Sträucher aus den Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“, „Heimische Obstbäume“ sowie „Heimische Sträucher – Ausgleichsmaßnahme auf öffentlichen Flächen“.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiesenstreifen unter den Obstbäumen 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 16.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Gras-Kraut-Saum alle 2-5 Jahre abschnittsweise mähen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- regelmäßigen Pflegeschnitt an Obstbäumen durchführen
- beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen
- für Pflege- und Wartungsarbeiten an dem Regenrückhaltegraben muss ein Zugang gewährleistet bleiben

Maßnahme A2: Grünlandextensivierung und Wildobstpflanzung

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nummer 1147, Gemarkung Burgsalach wird das bestehende Grünland durch Nutzungsextensivierung und die Pflanzung von Wildobst im östlichen Teilbereich aufgewertet.

Der heutige Grünlandbestand kann als artenarmes, mäßig intensiv genutztes Grünland angesprochen werden. Das Grünland ist künftig dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. zulässig. Die Mahd soll von innen nach außen erfolgen. Dabei sind im jährlichen Wechsel ein bis zwei Brachstreifen zu belassen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die nördlichen Randflächen sind auf ca. 3-5 m Breite der Sukzession und Entwicklung einer artenreichen Gras-Krautflur zu überlassen. Diese Bereiche sind alle drei bis fünf Jahre zu mähen.

Im östlichen Teilbereich der Fläche sind 8 Wildobstbäume der Pflanzliste „Wildobst“ mit einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

3.3 Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzlisten entsprechend einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter, heimischer Gehölze. Prinzipiell können auch andere heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Ausgeschlossen sind jedoch Fichten und fremdländische Arten wie Thuja, Bambus, etc..

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Pflanzliste „Heimische Obstbäume“

Hochstämmige Obstbäume typischer Streuobstsorten, z.B.

- | | |
|--------------------|-----------|
| - Malus domestica | Apfel |
| - Pyrus communis | Birne |
| - Prunus domestica | Zwetschge |
| - Juglans regia | Walnuss |

Pflanzliste „Heimische Sträucher – Ausgleichsmaßnahme auf öffentlichen Flächen“

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Pflanzliste „Heimische Sträucher – auf privaten Flächen“

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Philadelphus coronarius | Bauernjasmin |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Obststräucher in Sorten | |

Pflanzliste „Wildobst“

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |

4 Hinweise**4.1 Ver- und Entsorgung**

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Einleitung von Dränagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.3 Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

Der Zisternenüberlauf kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

4.4 Flächenbefestigung

Es wird empfohlen, Einfahrten, Hofbefestigungen und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Bauflächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Denkmalschutz, Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Werden beim Baugrubenaushub Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den jetzigen und zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.