

MARKT PYRBAUM
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.
QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 13B BAUGB
„RENGERSRICHT - KLEEWIESE“

SATZUNG

Ausfertigung Stand 19.03.2019



ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten
91154 Roth
Fax. 09171/87560

A. Präambel

Der Markt Pyrbaum erlässt als Satzung:

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414)

einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB.

in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert § 1 ÄndG v. 11.12.2012 (GVBl. S. 633) den

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"RENGERSRICHT-KLEEWIESE"

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom zuletzt geändert am und diesen textlichen Festsetzungen.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Rengersricht und umfasst ca. 2,0 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 53/1, 183, 184, 185, 186, 187, 187/2, 188, 189, 190, 190/1; 190/2, 190/3, 191, der Gemarkung Rengersricht sowie Teilflächen der Flurnummern 43, 52 und 194 der Gemarkung Rengersricht.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Geschoszahl ein geringeres Maß ergibt.

2.2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

2.2.1 Abstandsflächen

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO) sind nicht zulässig.

2.2.2 Anzahl der Geschosse

Das Baugebiet wird in zwei Zonen mit unterschiedlichen Geschosshöhen eingeteilt.

Zone 1: Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszuführen

Zone 2: Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2,0 WE pro Doppelhaushälfte und 3 WE pro Einzelhaus begrenzt.

2.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.3.1 Stellplätze / Garagen

Öffentliche Stellplätze

Es werden 14 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Private Stellplätze

- Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche <100 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche ≥100 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Die Vorfläche vor Garagen gilt nicht als Stellplatz.
- Alle Stellflächen müssen von der Straße anfahrbar sein.
- Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.
- Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- Zwischen Garagen, Carport und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 6,00 m Tiefe freizuhalten.

2.3.2 Nebengebäude / Gartenhäuschen

Pro Grundstück darf zusätzlich zu den Garagen ein Nebengebäude errichtet werden. Pro Grundstück ist eine Grundfläche von 20 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Material und Farbe müssen dem Haupthaus angepasst werden.

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)

2.4.1 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. – Es ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.4.2 Müll

Die Haupterschließungsstraße ist von der Ortsstraße abzweigend so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Die Dimensionierung des Stichweges lässt ein Befahren von Müllfahrzeugen nicht zu. Die Mülltonnen sind deshalb gesammelt an der Wegekreuzung aufzustellen.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

2.4.3 Niederschlagswasser / Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen. Der Schmutzwasserkanal kann an einen bestehenden Mischwasserkanal am südöstlichen Rand (Kleewiese) des Baugebietes angeschlossen werden. Das Dachwasser und unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenkanal gesammelt und nach Norden in das Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 194 eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.4.4 Straßengestaltung

Der Straßenraum wird als gemischte Verkehrsfläche ohne gesonderten Gehweg erstellt. Öffentliche Grünflächen dienen der Unterteilung. Es ist beabsichtigt, die Straßen im Baugebiet als verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325.1 und 325.2) auszubilden.

2.4.5 Sichtdreieck

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße NM 17 ist ein Sichtdreieck freizuhalten. Es ist bei der Anfahrtssicht eine Schenkellänge von 70 m gemäß den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)" einzuhalten. An der Einmündung muss für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger ein Mindestsichtfeld zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Dachform

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Dachform	Zone	Geschosse	Dachneigung
Satteldach	2	II (E+I+D)	bis max. 28°
	1	II (E+D)	42° - 48°
Zeltdach/Walmdach	2	II (E+I+D)	bis max. 28°
	1	II (E+D)	42° - 48°

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer (Dachneigung wie Haupthaus) und auch Flachdächer zulässig.

3.2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in Rot- und Grautönen zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3.3. Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist in Zone 1 vorgegeben und gemäß den Darstellungen im Planblatt einzuhalten.

In Zone 2 ist die Firstrichtung frei wählbar.

3.4. Zwerchhäuser/Anbauten

Anbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur festgesetzten Firstrichtung sind am Hauptkörper winkelartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein (max. 40 % der Wandlänge) und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

3.5. Kniestock

In Zone 1 (E+D) darf ein Kniestock von max. 1,0 m Höhe errichtet werden.

In Zone 2 (E+I+D) ist die Errichtung eines Kniestocks unzulässig.

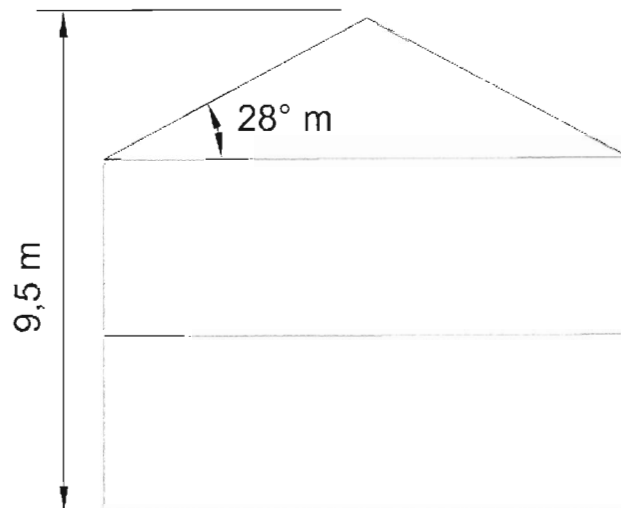
3.6. Firsthöhe

Um eine einheitliche Dachlandschaft, bezogen auf die verschiedenen Dachformen, zu erhalten, wird eine maximale Firsthöhe festgelegt. Diese beträgt 9,50 m für alle Dachformen.

Es ergeben sich folgende maximal zulässigen Firsthöhen gemessen ab OK nächstliegende Erschließungsstraße am Haupteingang des Gebäudes:

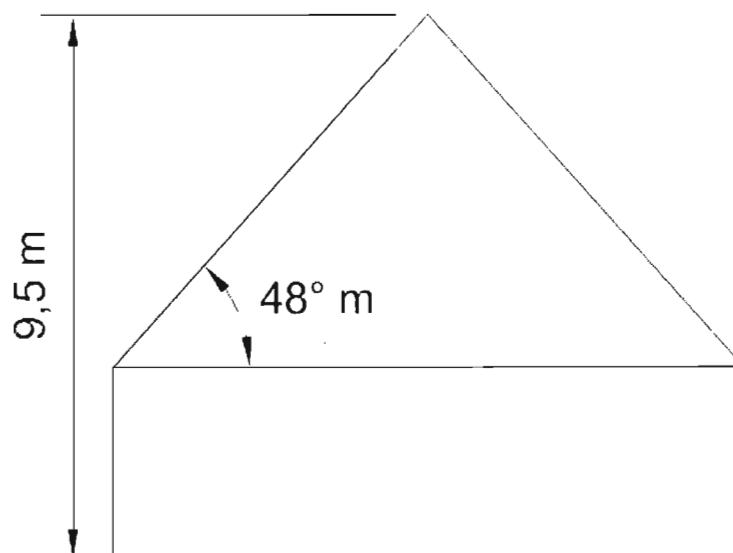
Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe bei E+I+D

Satteldach/Zeltdach/Walmdach Firsthöhe max. 9,50 m



Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe bei E+D

Satteldach/Zeltdach/Walmdach Firsthöhe max. 9,50 m



3.7. Einfriedungen und Mauern

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzlatten- oder Stabgitterzäunen erfolgen.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,40 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Stützmauern zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Beton
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen), Thuja (Lebensbaum) und sämtlichen Nadelgehölzen

3.8. Fassaden

Außenwände sind zu verputzen. Als Fassadenfarbe werden warme Erdtöne, weiß und grau festgesetzt. Primärfarben dürfen nicht vollflächig verwendet werden. Akzentfarben sind zulässig.

Naturstein- und Holzfassaden sind zulässig.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zugelassen.

3.9. Zisternen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5,00 m³ Retentionsvolumen pro Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte). Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und, unter Beachtung der Auflagen des Landratsamtes, als Brauchwasser verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen oder versickert werden.

Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

4. Grünordnung

4.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen des nachfolgenden Pflanzgebotes Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot A auf privaten Flächen

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume), Obsthochstämmen, heimischer Laubbäume 3. Ordnung (Kleinbäume) und Sträuchern gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Es eignen sich folgende Baumarten:

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm

Obstbäume in Sorten

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv, STU 12-14 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv, STU 12-14 cm
Sorbus aucuparia, in Sorten (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Morus intermedia (Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Corylus avellana (Hasel)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

Die Verwendung von anorganischen Materialien (wie z.B. Schotter, Kies, gebrochenes Glas o.ä.) als Mulchschicht ist auf einer Fläche bis maximal 10 m² gestattet.

Pflanzgebot B auf öffentlichen Flächen (Parkplatzbepflanzung)

Öffentliche Grünflächen sind als straßenbegleitende Parkplatzbepflanzungen mit Standortbindung vorgesehen. Die Baumpflanzungen sind gemäß den Standorten des Planblatts durchzuführen. Es sind heimische Laubbäume 2. Ordnung zulässig.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm

Die Pflanzen sind mit einem Dreibock zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m² vorzusehen.

Öffentliche Parkplätze in den straßenbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Eintragungen im Plan zulässig; sie müssen jedoch in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Betonrasenpflaster) ausgeführt werden.

Pflanzgebot C auf öffentlichen Flächen (Ortsrandeingrünung)

Die öffentliche Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches ist zur Ortsrandgestaltung vorgesehen. Es sind heimische Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Juglans regia (Nußbaum)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Pyrus communis (Wildbirne)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm

Die Pflanzen sind in einem Abstand von 10 m gemäß den Standorten des Planblattes zu pflanzen. Die Pflanzen sind mit einem Dreibock zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zwischen den Gehölzen ist ein extensives Grünland über Sukzession zu entwickeln, das 1-2 x jährlich gemäht wird.

4.2. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Geltungsbereich ergibt folgende Bewertung:

- Auf der Fläche liegen keine Artenschutzrelevanten Nachweise vor.
- Alle großen Bäume im Nord-Osten und Süden bleiben erhalten
- Der flächige Gehölzbestand wird durch geplante Neupflanzungen ersetzt.

4.2.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- **V-M1:** Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)
- **V-M2:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

4.2.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

C. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss 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.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

2. Lärmschutz

Für die Bauparzellen 1, 7, 8 und 9 kann der lärmschützende Abstand von 40 m zur Einhaltung des Orientierungswerts von 45 dB Wohngebiet nachts für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden.

Es wird empfohlen, die Schlafräume auf der lärmabgewandten Ostseite des Gebäudes anzuordnen, damit die Belüftung nachts von dieser Seite aus möglich ist.

D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Pyrbaum

Pyrbaum, den 22.03.2019.



.....
1. Bürgermeister Guido Belz