

Festsetzungen für den Bebauungsplan

„Am Thanner Weg III. Teil, 2. BA, Resterschließung“

Planfassung vom 01.03.2013
In Kraft getreten am 01.06.2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird durch ein WA – allgemeines Wohngebiet – nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Bereich A

Einzelhausbebauung mit max. I + DG, wobei DG ein Vollgeschoss sein kann.

Kniestock:

Die Kniestockhöhe wird mit max. 1,125 m festgesetzt.

Dachform:

Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach, ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

Negative Dachgauben sind unzulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Dachneigung:

20° - 45°

Dachdeckung:

Ziegel oder Dachsteine in ortsüblichen Farben.

Baugestaltung:

Für den gesamten Bereich A werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen.

Holzverkleidungen kleiner als 1/3 der gesamten Fassade sind zulässig.

Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade zugelassen werden.

Bereich B

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 17 BauNVO)

Bei zweigeschossiger Bebauung ist ein Kniestock unzulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen (gemessen über OK RFB – EG). Reine Flachdachkonstruktionen sind für die Hauptgebäude nur ausnahmsweise in Kombination mit anderen Dachformen zulässig. Diese Festsetzung greift für die Nebengebäude analog. Gebäude mit Rundholzfassaden sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 / 0,6

3. Bauweise Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

Für das Baugebiet ist eine Einzel- oder Doppelgarage gemäß § 12 BauNVO festgelegt. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Stellplätze auf Privatgrund sind nur im Zufahrtsbereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Stellplatzflächen sind versickerungsfähig zu gestalten. Garagen einschließlich deren Nebenräume sind entsprechend Art. 6 Abs. 9 BayBO auszuführen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Gerätehütten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht größer als 16 m² (Bruttogrundrissfläche) sind und ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen werden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine max. Höhe von 1,00 m (einschließlich Sockel) festgelegt.

Im Bereich der übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis max. 1,20 m zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die OK RFB Erdgeschoss wird mit max. 0,50 m über der Straßenhöhe festgesetzt. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 „Schutz gegen Regenstau“ zu achten.

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden. Stützmauern sind unzulässig. Böschungen müssen weich in das Umland übergehen. Notwendige steile Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten. Im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung und zum Außenbereich sind die natürlichen Geländehöhen beizubehalten.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

9. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen, oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Drainage zur Ableitung von Sickerwasser ist, wo möglich, an den Regenwasserkanal anzuschließen.

10. Emissionen

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen hervorgerufene Emissionen sind von der Wohnnutzung hinzunehmen.

Weiter ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wasserwerkes der Stadtwerke Neustadt GmbH hinzunehmen.

11. Hinweise

Die Nutzung von Sonnenenergie, anderen regenerativen Energien, Regenwasser, Kompostierung u. ä. sind wünschenswert.

Folgender Hinweis zur Nutzung von Regenwasser:

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme von Anlagen die keine Trinkwasserqualität haben und zusätzlich im Haushalt installiert werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt Coburg, Amt für Gesundheit) anzuzeigen.

Hinweis Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Ausgleichsfläche in der Gemarkung Birkig, FINr. 153 im Bereich eines auch über den Bayernviewer-Denkmal einsehbaren Bodendenkmals

D-4-5732-0005 Turmhügel des späten Mittelalters, FINrn. 153, 154, 155 und 171, Gemarkung Birkig liegt.

Dieses Denkmal ist vor Ort ungestört zu erhalten und jede Art von Veränderung, insbesondere Bodeneingriffe, erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG.

12. Leitungen

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Grund- und Schichtenwasser

Mit oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwasser ist in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes zu rechnen.

Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird dringend empfohlen, vor Baubeginn Einblick in das Baugutachten zu nehmen.

14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

15. Rechtliche Grundlagen der 2. Qualifizierten Planänderung des Bebauungsplanes „Am Thanner Weg, III. Teil, 2. BA, Resterschließung“ sind:

- Das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (FN BayRS2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011

2. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Einheimische Gehölze sollten Verwendung finden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

2. Pro Grundstück ist im Vorgarten ein kleinkroniger Laubbaum (Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 cm – 12 cm) entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten:

Zierkirsche	—	Prunus spec.
Zierapfel	—	Malus in Sorten
Vogelbeere	—	Sorbus aucuparia
Kleinkroniger Spitzahorn	—	Acer platanoides in Sorten
Feldahorn	—	Acer campestre
Robinie	—	Robinia spec.
Rotdorn	—	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Kleinkronige Linden	—	Tilia spec. usw.

3. Die Anpflanzung einer Vogelschutzhecke zum Außenbereich hin und deren dauerhafte Unterhaltung wird vorgeschrieben. Dazu sind folgende Arten zu verwenden:

Trauben-Kirsche	—	Prunus padus
Haselnuss	—	Corylus avellana
Schlehe	—	Punus spinosa
Weißdorn	—	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	—	Lonicera xylosteum
Heckenrose	—	Rosa spec.
Roter Hartriegel	—	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	—	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	—	Prunus avium
Liguster	—	Ligustrum vulgare usw.

4. In der Fortführung der Hans-Rollwagen-Straße ist eine Baumreihe mit mindestens 10 Straßenbäumen zu pflanzen.

5. Festsetzungen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden 0,28 ha Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Neustadt b. Coburg zugeordnet.

Die Fläche steht in Birkig Flurnr. 153 „Schnackenteich“ zur Verfügung und ist bereits entsprechend der Angaben der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Coburg angelegt worden.

Die Belange der Bodendenkmalpflege (siehe Nr. 11 Hinweise) sind zu berücksichtigen.