

Bebauungsplan Nr. 68 „An der Jägersruh“

Rechtsgrundlagen

Der Markt Feucht erlässt aufgrund

§§2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) In Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

den Bebauungsplan Nr. 68 „An der Jägersruh“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Traufhöhe

Zulässig sind Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 3,60 m Höhe. Unterer Bezugspunkt ist hierbei die natürliche Geländeoberfläche.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche entspricht dem, was innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden ausgewiesen ist.

§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der eigens für diese Zwecke festgesetzten Flächen zulässig.

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 4,5 m² zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

§ 5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsfläche wird mit 0,4 H, mindestens 3 m, festgesetzt. *Bei Doppelhäusern sind Terrassenüberdachungen auch innerhalb der Baugrenzen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.*

§ 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

Für die Gestaltung, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Bebauung, besteht Bestandsschutz.

§ 7 Dachgestaltung

Bei zusammengebauten Doppelhaushälften sind die Einzelgebäude gestalterisch anzupassen.

Dachform/-neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48°.

Ein Kniestock ist bis max. 0,75 m Höhe zulässig.

Die Firstrichtung ist für die Hauptdächer entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Dachdeckung

Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine, matter Farbton, naturrot bis rotbraun und grau/anthrazit. Reflektierende Dachflächen und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben, *Zwerchgiebel* und *Zwerchhäuser* zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit Satteldach und Flachdach/Schleppdach zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Es muss ein Abstand zum First von mind. 0,50 m und zum Ortgang von mind. 0,50 m eingehalten werden.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten sinngemäß auch für Zwerchgiebel/-häuser und Quergiebel/-haus.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet nicht zulässig.

Garagen / Carports

Garagen und Carports sind mit flachen oder flach geneigten Dächern *bis zu 15° Neigung* zu erstellen.

§ 8 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Sichtmauerwerk und Glas auszuführen. Es sind nur reflexionsarme Oberflächenbeschichtungen zulässig. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Als Fassadenfarben sind vorwiegend helle und gedeckte Farben zulässig; grelle und glänzende Farben sowie glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter mit einer maximalen Höhe von 1,30 m gestattet, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen. Zwischen den Baugrundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig.

Ferner sind bei Doppelhäusern Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände gemäß Art.57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig.

Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zu verwenden, für Maschendrahtzäune graue und grüne Farbtöne.

Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Stoffen ist unzulässig.

Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

§ 10 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

§ 11 Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Feucht können Stellplätze *für jeweils eine Wohnung* auch hintereinander angeordnet in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den eigens für diese Zwecke festgesetzten Flächen nachgewiesen werden.

§ 12 Immissionsschutz

Für die im Plan gekennzeichneten - orange markierten - Bereiche sind, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.

Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.



Quelle:
Anlage 4 aus dem Bericht 16049.1 der
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für
Bauphysik GmbH & Co.KG vom
24.01.2023

Hinweise

Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) und die Untere Denkmalschutzbehörde. Sie sind unverändert zu belassen.

Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Feucht (Entwässerungssatzung – EWS) ist zu beachten und einzuhalten.

Feuerstätten offen

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen sind offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

Grundwasser

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Die vorübergehende Absenkung / Entnahme (Bauwasserhaltungen) während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 30 BayWG.

Mutterboden

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BbodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen bodenschonend erfolgen.

Schallschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Erweiterung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge. Hierfür sind dem Bericht 16049.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co.KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Stellplätze

Die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Feucht ist zu beachten und einzuhalten.