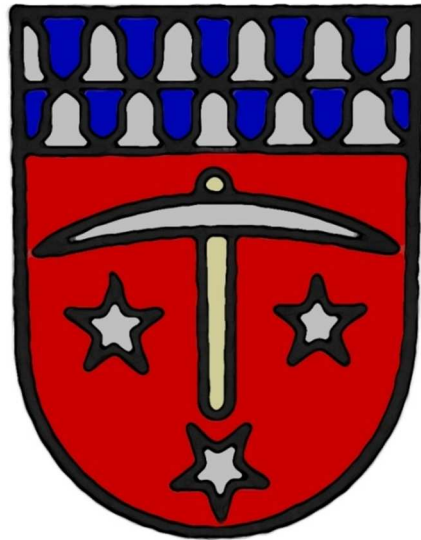


# Gemeinde Langenaltheim



## 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ Ortsteil Büttelbronn

### Satzung

Ausfertigung i. d. F. vom 19.05.2015

Die Gemeinde Langenaltheim 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,  
folgende Satzung über die

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ im Ortsteil Büttelbronn**

per Satzungsbeschluss am 19.05.2015.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornäcker“ wird aufgehoben. Es gilt fortan die im Planblatt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,21 ha.

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dornäcker“ in der Gemarkung Büttelbronn, Gemeinde Langenaltheim sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt und dem Planungsbüro Dunz, Weißenburg am 20.01.2015 ausgearbeitete und letztmalig am 19.05.2015 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan, sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt, welche die ursprüngliche Begründung ersetzt.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Gemeinde Langenaltheim

Langenaltheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Alfred Maderer, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Wohngebiet „Dornäcker“**

## **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 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig: Erdgeschoss und Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **1.5 Stellplätze und Garagen**

Pro Grundstück ist für jede Wohnung eine private Stellfläche nachzuweisen, wobei die Garagen und der Stauraum vor der oder den Garagen als Stellplätze angerechnet werden, wenn beide Stellplätze zur selben Wohnung gehören.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

#### **1.6 Nebengebäude**

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig.

Mit den Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude und Garagen sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

## **1.7 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten.

## **1.8 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

## **1.9 Grenzbebauung**

Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

Garagen und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

## **1.10 Freizuhaltende Flächen, Sichtflächen**

Innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) an der Kreisstraße WUG 7 dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (mit Ausnahme von Hochstämmen) und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen (Hochstämmen) im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

# **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

## **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,30 m über das bergseitige sowie 1,30 m über das talseitige Urgelände herausragen. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der berg- bzw. talseitigen Gebäudewand.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

## **2.2 Trauf- und Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe (FH) wird mit 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

## 2.3 Dächer, Kniestöcke, Dacheindeckung

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 30-50°, maximale Kniestockhöhe 0,75 m
- Satteldach (SD), Dachneigung 24-30°, maximale Kniestockhöhe 2,30 m

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

Als Dachdeckungen sind Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden roten/rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Zwerchhäuser und Dachgauben als Spitz- oder SchlepPGAuben sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern und Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von SchlepPGAuben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Für Garagen und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigung von 0-50° zugelassen. Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° können begrünt werden.

## 2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig. Mit dem Bauantrag ist die vorgesehene Farbgestaltung anzugeben.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

## 2.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zugelassen. Die Kollektoren müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen. Solaranlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

## 2.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus bzw. 3 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden; alternativ können Versickerungsflächen auf dem Privatgrundstück hergestellt werden.

## 2.7 Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen oder mit vertikalen Holzlattenzäunen oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Zur Straße hin zugelassen sind außerdem Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen bis 20 cm Höhe sowie Einfriedungsmauern aus Natursteinen bis 1,20 m Höhe.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind durch Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe zugelassen bzw. mit Hecken aus Laubgehölzen.

## 2.8 Geländemodellierung

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,00 m sind zulässig; Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

## 2.9 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

# 3 Grünordnerische Festsetzungen

## 3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind Laubgehölze zu verwenden.

### **Pflanzgebot A:**

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen im Straßenraum. Gehölzarten gemäß Artenliste. Mindestgröße: Hochstamm 3xv, StU 12-14, Obstbäume 2xv, StU 10-12

### **Pflanzgebot B:**

Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privaten Flächen zur Randeingrünung am östlichen und nördlichen Ortsrand. Gehölzarten gemäß Artenliste. Mindestgröße: Hochstamm 3xv, StU 12-14, Obstbäume 2xv, StU 10-12

### **Pflanzgebot C:**

Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Mindestgröße: Hochstamm 3xv, StU 12-14, Obstbäume 2xv, StU 10-12

**Erhaltungsgebot Bäume:**

Die vorhandene Obstbaumreihe entlang der geplanten Erschließungsstraße sowie die Straßenbegleitbäume an der Kreisstraße WUG 7 sind langfristig zu sichern und zu erhalten.

**Artenliste:**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	sowie	Obstbaum-Hochstämme.

**3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird eine externe Fläche durch landschaftspflegerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

**Flurstück 2624 (TF), Gemarkung Langenaltheim, am Krauthaus**

Flächengröße 0,63 ha, anrechenbarer Anteil 0,43 ha

Die Wiesen- und Randflächen werden durch Entbuschungsmaßnahmen und extensive Beweidung oder Mahd (ab 30.6.) offen gehalten. Die Extensivierung umfasst auch den Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut wird entfernt. Bei Schafbeweidung ist ein Pferchen auf der Fläche nicht zulässig.

**4 Hinweise****4.1 Ver- und Entsorgung**

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den Verkehrsräumen zu verlegen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen.

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 ein-

zuhalten. 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 Müllabfuhr**

Die Anwohner der an die Stichstraße angrenzenden Parzellen 2, 3, 4 und 5 müssen ihre Müllbehälter am Tag der Abholung zu einem zentralen Abstellplatz am Gehweg der Erschließungsstraße bringen. Die Streckenlänge von maximal ca. 30 m ist zumutbar.

Auf den Baugrundstücken sind die Müllbehälter so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

#### **4.3 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 Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Alternativ können bei geringen Befahrungen und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden, wobei diese Flächen dann vollständig abzudecken sind. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Grundwasserschutz**

Sollten beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen.

Für die Bauwasserhaltung im Falle des Aufschlusses von Grund- oder Schichtenwasser ist eine beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 Bay WG erforderlich.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.



#### **4.6 Zisternenwassernutzung**

Es wird empfohlen, das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus Dachflächen (vgl. Punkt 2.6, Niederschlagswasser) aus ökologischen Gründen als hauswirtschaftliches Betriebswasser zu nutzen. Hierfür kommt neben der Gartenbewässerung auch die Toilettenspülung und Nutzung in Waschmaschinen in Frage. Für die Nutzung des Zisternenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist vom Grundstückseigentümer eine Teilbefreiung vom Zwang zur Benutzung der öffentlichen Wasserversorgung beim Wasserzweckverband rechts der Altmühl zu beantragen.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

#### **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 zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

#### **4.8 Lärmschutz Kreisstraße WUG 7**

Die Errichtung von Schallschutzanlagen an der Kreisstraße WUG 7 ist nicht geplant. Ungeachtet des geringen Verkehrsaufkommens wird dem Käufer der Parzelle 6 empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten, nördlichen Gebäudeseite anzuordnen.

#### **4.9 Beleuchtung**

Aus Gründen des Klimaschutzes wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung Leuchten mit möglichst niedrigem Energieverbrauch zu verwenden (z.B. LED-Leuchten).

#### **4.10 Erneuerbare Energien**

Gemäß Regionalplan Region Westmittelfranken in der Fassung vom 01.09.2012 sollen die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung in der Region verstärkt genutzt werden, und zwar bevorzugt innerhalb von Siedlungsgebieten. Den Bauherren wird deshalb empfohlen, dies bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.