

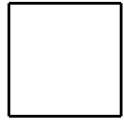
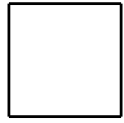
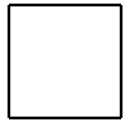
HOCHREITER

Hopfenstraße 22
91781 Weißenburg
Tel 09141 848480
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnhofplatz 5
91710 Gunzenhausen
Tel 09831 613917-0
Fax 09831 2506



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11, Nördlich der Biederbacher Straße „Am Fritz-Weiß-Feld“, Stadt Merkendorf

Maßnahmenträger der Bauleitplanung: Stadt Merkendorf
Marktplatz 1
91732 Merkendorf

Bebauungsplansatzung (im Vorentwurf)

Planungsbereich Teilbereiche aus den Flurstücken 471, 472, 473
Vollständig die Flurstücke 474, 475, 476, 477, 478
Gemarkung Merkendorf

Das Gebiet ist erschlossen über die bestehende Biederbacher Straße und die geplante Ringerschließungsstraße.

Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. (2) BauNVO zulässig.
Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt auf:
 - Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
 - Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 1.3 Bauweise und Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch innerhalb des so genannten Garagenbaufensters soweit im Planungsteil dargestellt.
Die hierfür im Planungsteil dargestellten Grundstückszufahrten sind in ihrer Lage verbindlich.

Die erforderlichen privaten Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweisschlüssel beträgt hier 2 Stellplätze je Wohneinheit. Beträgt die Wohnfläche von Einzel- und Doppelhäusern in der jeweiligen Summe über 150 m², dann ist ein weiterer 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für eine Geschosswohnungseinheit auf einer Mehrfamilienhausparzelle sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Beträgt die Wohnfläche einer Wohneinheit über 100 m², dann ist ein weiterer 3. Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ergeben sich für die jeweiligen Baugrundstücke ergänzende Nutzungen wie z.B. die Unterbringung freiberuflicher Tätigkeiten oder auch ausnahmsweise kleinerer Beherbergungsmöglichkeiten, so sind hierfür ergänzende Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken nachzuweisen. Der Nachweisschlüssel beträgt hierfür 1 Stellplatz je 40 m² weiterer Wohn- oder Nutzfläche für die vorgenannten Nutzungen.

- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung mit maximal je 2 Wohneinheiten (Parzellen 1 – 46),
sowie 2 Mehrfamilienhausbebauungsmöglichkeiten mit minimal 6 und maximal 8 Wohneinheiten pro Bauparzelle (Parzellen M1 und M2).

Weiteres siehe Nutzungsschablonen im Planungsteil und die parzellenspezifischen Festsetzungen dazu.

- 1.6 Höhenlage der Baukörper § 9 (3) BauGB
Die Höhenlage der Gebäude darf die festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Die Wandhöhen werden am gemeinsamen Schnittpunkt der lotrecht verlängerten Außenwandkante mit der außenseitigen Dachhaut gemessen.
Basismess- und Darstellungsbezug ist das natürliche Gelände.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Wohngebäude betragen traufseitig 7 m.

Die maximal zulässigen Firsthöhen der Wohngebäude betragen 9,50 m.

Die maximal zulässigen Wandhöhen der Nebengebäude betragen traufseitig 3,00 m.

Parzellenspezifische Festsetzungen sind zu beachten:

Die maximal zulässige Geschossanzahl der Bauwerke wird auf II (Erd- und 1. Obergeschoss) festgesetzt.

Wohngebäude

Bei erdgeschossiger Bauweise sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 7° bis 20° als Pultdach (PD)
von 12° bis 48° als Sattel-, Walm- oder Zeltdach (SD, WD, ZD) mit maximal 100 cm hohem Kniestockanteil möglich.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind die Wohngebäude mit einer Dachneigung von 7° bis 12° als Pultdach (PD)
von 12° bis 35° als Sattel-, Walm- oder Zeltdach (SD, WD, ZD) ohne Kniestockanteil möglich.

Nebengebäude

Nur in erdgeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 7° bis 20° als Pultdach (PD)
von 0° bis 48° als Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach (SD, WD, ZD, FD) ohne Kniestockanteil möglich.

Parzellen 1 – 46

Einzel- oder Doppelhäuser sind zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten je Bauparzelle

Parzellen M1 und M2

Mehrfamilienhäuser sind zulässig mit minimal 6 Wohneinheiten und maximal 8 Wohneinheiten je Bauparzelle

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Zulässig sind

- für Hauptgebäude Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer.
- für Nebengebäude Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdächer
- Hausgestaltung von Doppelhäusern, aneinander gebaute Doppelhauseinheiten sind in Dachform und im Querschnittsprofil gleichartig zu gestalten (Spiegelgleichheit).

2.2 Einfriedungen, Zäune

Einfriedungen sind bis maximal 1,8 m Höhe über Gelände zulässig. Diese sind als deutlich transparente Konstruktionen auszuführen. Geschlossene Zaun-, Mauer- oder beispielsweise Gabionen-Flächen sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, siehe auch 1.4. Vor den Garagen hin zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5 m einzuhalten. Diese Stauraumfläche darf nicht für den jeweiligen Stellplatznachweis herangezogen werden.

Der öffentliche Verkehrsbetrieb darf durch die auf den Grundstücken parkenden Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 100 cm bei erdgeschossiger Bauweise, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der lotrecht verlängerten Außenwandkante mit der außenseitigen Dachhaut.

Bei zweigeschossiger Bauweise und bei Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

3.0 Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und zur Vermeidung/Minimierung von Versiegelungen.

Die Flächen für Stellplätze, Grundstückszufahrts- und Zugangsbefestigungen sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen. Hier entstehende Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Anfallende Oberflächenwässer sind hierfür auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Reicht auf den Grundstücken die Versickerungsleistung des jeweiligen Baugrundes nicht aus, sind beispielsweise technisch geeignete Versickerungsrigolen anzulegen. Zugehörige Sicherungsüberläufe sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

3.2 Pflanzbindungen

Mindestens 10% der nicht überbaubaren Flächen eines Baugrundstückes sind als blühende Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je Grundstück/Bauparzelle ist ein einheimischer mittelgroßer Laubbaum (Wuchsklasse II gem. Pflanzenvorschlagsliste) oder geeignete Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Rahmen der weitergehenden Fachplanung zur Grünordnung werden hier noch eindeutige Angaben gemacht. Das betrifft auch die nachfolgende, vorläufige Pflanzliste.

3.3 Pflanzliste

Kleine bis mittelkronige Gehölze sind im betroffenen Gebiet zur Anpflanzung zu verwenden:

| | |
|------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feld Ahorn |
| Alnus cordata | Herzblättrige Erle |
| Alnus glutinosa | Rot-/Schwarzerle |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Betula pendula | Weiß-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraister | Holzbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |

Crataegus monogyna Weißdorn

Obstbäume aller Arten und Sorten.

3.4 Artenschutz

Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen von Vogelarten sind zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

4.0 Hinweise

4.1 Versorgungsträger

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsmedien sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassenbreiten für die Unterbringung der Versorgungslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Ver- und Entsorgungstrassen nicht behindert werden.

4.2 Hausgestaltung von Doppelhäusern

Aneinander gebaute Doppelhauseinheiten sind in Dachform und im Querschnittsprofil gleichartig zu gestalten (Spiegelgleichheit), siehe auch unter 2.1

4.3 Bodenaushub-, Abbruch- und Recyclingmaßnahmen, wasserwirtschaftliche Sorgfaltspflichten

Bei Bodenaushub-, Abbruch-, Recycling- und Entsorgungsmaßnahmen sind die einschlägigen Entsorgungsfachbestimmungen und Gesundheitsmaßgaben zu beachten.

Bei Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen kann eine Zwischenlagerung von Bauschutt nur auf befestigten Flächen erfolgen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Es ist vor Ort daher nur eine Zwischenlagerung von Kleinmengen darstellbar. Fällt Bauschutt in größerem Umfang an, ist eine unmittelbare Abfuhr sicherzustellen.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie nicht zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein.

Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

4.4 Hecksaupflege

Der bestehende und angrenzende östliche Heckensaum, der zum Gemeindegebiet der Stadt Wolframs-Eschenbach gehört, muss zu seiner Pflege über die neuen Grundstücke ohne Einschränkungen erreicht werden können. Hierzu werden die neuen Grundstücksbesitzer dann entsprechend notariell verpflichtet.

Die sachaufwandsbezogene Haupt-Pflege (z.B. Einsatz von schwerem Arbeitsgerät) dieses bestehenden Heckenstreifens muss weiterhin von Osten her über die freie Flur erfolgen.

Stadt Merkendorf, den

Hans Popp, 1. Bürgermeister