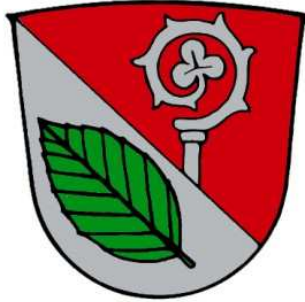


GEMEINDE RAITENBUCH



BEBAUUNGSPLAN RAITENBUCH NR. 8
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„ERWEITERUNG I – RAITENBUCH SÜD“

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 23.07.2024

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Raitenbuch im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund §§ 2, 9, 10, 13a, 13b und 215a 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 der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 und die örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung I – Raitenbuch Süd“

per Satzungsbeschluss am _____ .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 204/1 (Teilfl.), 205/1 (Teilfl.), 206/2, 207 (Teilfl.) und 214 (Teilfl.) der Gemarkung Raitenbuch, Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,22 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 23.07.2024 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Raitenbuch, den _____

Joachim Wegerer, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

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 (II).

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festzulegen.

1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nach Maßgabe der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen ist unzulässig.

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

1.7 Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit zwei private Pkw-Stellplätze anzulegen. Für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

1.8 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

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

1.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Dach-, Hof-, und Fahrflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück in den Untergrund zu versickern.

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

Die Grundstücksentwässerung einschließlich Versickerungsanlagen ist im Bauantrag darzustellen. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen können die im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrunds herangezogen werden (siehe Lageplan in Anlage 2 zur Begründung).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt (vgl. auch Ziffer 2.2.1)

- für Gebäudetyp 1 (E+I/E+D, DN₁ 22-34°): WH 6,50 m
- für Gebäudetyp 2 (E+D, DN₂ 35-48°): WH 4,20 m

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig (vgl. Regelzeichnung auf dem Planblatt):

- Dachneigung Gebäudetyp 1: DN₁ = 22-34°
- Dachneigung Gebäudetyp 2: DN₂ = 35-48°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind außerdem Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Für Satteldächer sind zur Dacheindeckung Dachziegel oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelroten und grauen Farbtönen zu verwenden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien und Farbtöne zulässig.

Für Flachdächer auf Garagen und Carports wird eine Dachbegrünung empfohlen.

2.2.3 Dachaufbauten, Anbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben (mit Pultdach) zulässig. Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig.

Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Gesamthöhe von Einfriedungen maximal 1,30 m über Straße bzw. Gehweg betragen.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Höhere Mauern oder Gabionen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur abschnittsweise mit Einzelmauerlängen von maximal 2,00 m und Zwischenräumen von mindestens 4,00 m zum nächsten Mauerabschnitt zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Erhaltungsgebot für bestehenden Obstbaum

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Obstbaum im Grünstreifen entlang der Eckerleinstraße am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist bauzeitlich zu sichern und langfristig zu erhalten.

Während Bautätigkeiten ist der Baum (ebenso wie der Lärche im Bereich des Wegkreuzes) vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen im Bereich des Wendeplatzes und am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind insgesamt 5 heimische standortgerechte Laub- oder hochstämmige Obstbäume mit Standortbindung zu pflanzen. Die exakten Pflanzstandorte können in begründeten Fällen geringfügig von der Planzeichnung abweichen.

Zulässig sind Laubbäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

Pflanzgebot B – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Randeingrünung auf privaten Flächen gemäß Planzeichnung eine gemischte, mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzung ist versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,0 x 1,5 m anzulegen. Geometrische Schnitthecken sind nicht zulässig.

Zulässig sind Gehölze der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

Im Falle einer künftigen Siedlungserweiterung nach Süden entfällt das Pflanzgebot B in dieser Richtung.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre eine anteilige Pflanzung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Straßeneingrünung und Beschattung der Verkehrsfläche.

Zulässig sind Laubbäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**

Die Freimachung des Baufeldes mit Rodungen und Rückschnitt von Hecken und Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern 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 Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

V-M 3: Erhalt des Obstbaums im östlichen Grünstreifen

Der vorhandene Obstbaum im Grünstreifen entlang der Eckerleinstraße am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist bauzeitlich zu sichern und langfristig zu erhalten (vgl. Erhaltungsgebot unter Ziffer 3.1).

3.3 Private Gartenflächen, Steingärten

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind Steingärten bzw. große Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² unzulässig.

3.4 Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzlisten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter, heimischer Gehölze. Prinzipiell können auch andere heimische Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Ausgeschlossen sind jedoch nicht heimische Arten wie Kirschlorbeer, Bambus, Thuja, u.ä. sowie sterile Sorten.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste "Heimische Baum- und Straucharten"

Bäume:

- | | |
|---|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Betula pendula | Hänge-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - sowie hochstämmige Obstbäume in heimischen Sorten | |

Sträucher:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus | Wasserschneeball |

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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 einzuhalten. 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 Grundwasserschutz

Falls Grund- oder Schichtwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Einleitung von Drainagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.3 Regenwasserzisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Überschüssiges Regenwasser aus dem Zisternenüberlauf ist auf dem Privatgrund zu versickern (vgl. Ziffer 1.9).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.4 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 Bauflächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Denkmalschutz, Bodenfunde

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.

4.6 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 jetzigen und zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Raitenbuch, den _____

Joachim Wegerer, Erster Bürgermeister