

FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERWEITERUNGSBEREICH

Hinweis:
Für den bisherigen Umriss des Bebauungsplans Nr. 6 „Kronberg“ (letzte Änderung mit Bekanntmachung vom 25.09.1997) bleiben die bestehenden Festsetzungen uneingeschränkt gültig.
Dies gilt auch für die im alten Geltungsbereich zusätzlich aufgenommenen beiden Parzellen Nr. 29a und 42a.

Für den Bereich der Erweiterung gelten die neuen nachfolgend beschriebenen Festsetzungen.

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung
- Bisherige Grenze des bestehenden Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 „Kronberg“ (Parzellen 29a und 42a).
Die bestehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans gelten auch für die im alten Geltungsbereich ausgewiesenen zusätzlichen Parzellen 29a und 42a.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- Bereich 1: Parzellen 11 - 16 und 18 - 27
- Bereich 2: Parzellen 1 - 10, 17, 28
- WH zul. (zusätzliche Wandhöhe):
Bereich 1 (Parzellen Nr. 11-16, 18-27): 3,2 - 6,5 m
Bereich 2 (Parzellen Nr. 1-10, 17, 28): 5,2 - 6,5 m
Bei Putzdächern (Bereich 1 und 2) beträgt die zusätzliche Wandhöhe WH max. 6,8 m freistehend.
- GRZ 0,34
Geschosflächenzahl (GRZ)
- GRZ 0,40
Grundflächenzahl (GRZ) für Bereich 1 (Parzellen Nr. 11-16, 18-27)
- GRZ 0,40
Grundflächenzahl (GRZ) für Bereich 2 (Parzellen Nr. 1-10, 17, 28)
- max. 2 WE
maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Zusätzliche Dachformen:**
 - SD: Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
 - ZD/WD: Zeit- und Walmdächer
 - PD: Putzdächer
 - FD: Flachdächer (nur zulässig bei Garagengebäuden im Bereich 1; bei Wohngebäuden sind Flachdächer unzulässig)
- Zusätzliche Dachneigungen:**
Bei allen Dachformen: von 7° - 35°

3. Bauweise, Baugestaltung:

- Bauergrenze
- BH: nur Einzelhäuser zulässig
- DH: nur Doppelhäuser zulässig
- GA: Garagen / Carport
- SP: Stellplatz
- Freistellung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

4. Verkehrsmittel:

- P: öffentlicher Stellplatz
- FW: öffentlicher Fußweg
- öffentliche Straße (verkehrsberuhigt) mit Stellplätzen und Begleitgrün
- gepflasterter Straßenbereich
- vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrt

5. Grünflächen:

- öffentliche Grünfläche
- bestehender Auswaid
- private Grünfläche
- Vorschlag für neu zu pflanzenden Baum
- Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher lt. Artenliste in Nr. C.6
- bestehender Baum
- Stieleiche (Pflanzentrand bindend)

6. Sonstige Planzeichen:

- P 21: Parzellennummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Metern
- vorgeschlagene Gebäude
- Fassadenflächen, deren Beurteilungspiegel in der Nachtzeit einen Wert von 10 größer als 40 dB(A) übersteigt. Hier ist baulicher Schallschutz erforderlich. (Festsetzungen hierzu siehe Ziffer B.8)
- Straßennachse mit Stationierung
- Teilpunkt mit Höhe
- Geländehöhe (bestehend)
- Höhenlinien (10cm Abstand)

7. Nutzungsschablonen:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- zusätzliche Wandhöhe von - bis WH zul. (zusätzliche Wandhöhe):
Bereich 1 (Parzellen Nr. 11 - 16, 18 - 27): 3,2 - 6,5 m
Bereich 2 (Parzellen Nr. 1 - 10, 17, 28): 5,2 - 6,5 m
→ nur zulässig bei Garagengebäuden
- Bei Putzdächern (Bereich 1 und 2) beträgt die zusätzliche Wandhöhe WH max. 6,8 m freistehend

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportionen:

- Der Rist der Gebäude muss trotz frei wählbarer Ristrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

2. Dachform und -material:

- Satteldächer (SD):
- Dachneigung: 7° - 35° (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- Dachdeckung: bei allen Dachdeckungen sind als Farben nur Ziegelfarbe, rötbraune, graubraune und mittelgraue Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig
- Zeltdächer (ZD) und Walmdächer (WD):
- Dachneigung: 7° - 35°
- Dachdeckung: wie bei den Satteldächern
- Putzdächer (PD):
- Dachneigung: 7° - 35°
- Dachdeckung: wie bei den Satteldächern
- Flachdächer (FD):
- Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
- Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- Dachschritte sind unzulässig.
- Kamine müssen in Risthöhe aus dem Dach stoßen.
Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.
- Dachgauben von max. 1,60 m Außenbreite sind zulässig. Die Gesamtfläche aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Quergebäl dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Je Wohninheit ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.
Zusätzlich ist bei Einfamilienhäusern ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsweg von den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d. h. wenn bei einem Einfamilienhaus nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.
- Sind auf einer Parzelle zwei Wohnheiten vorgesehen, so sind insgesamt drei Stellplätze auszuweisen, zwei als Garage oder Carport und einer als oberirdischer Stellplatz.
- Die Garagengebäude sind mit einer Wandhöhe von mind. 2,00 m zu errichten.
- Untergeschossene Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nur für Holzlagen und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig.
Holzlagen und Gartengerätehäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zulässig.
Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundezwinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

4. Stellplätze und Garageneinfahrten:

- Garageneinfahrten:
- Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.
- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
- Die Befestigung der Garageneinfahrten und Stellplatzflächen ist mit:
- Natursteinpflaster,
- Betonsteinpflaster,
- Bausplastersteinen oder
- Kieselsteinen auszuführen.
- Das Oberflächenwasser von privaten Garageneinfahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück einschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.

6. Gebäudemasse:

Die maximale Höhe der Gebäude ist über die Wändhöhen festgelegt.
Die Wändhöhe bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück einschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachstuhl-
Bei Putzdächern beträgt die zusätzliche Wändhöhe WH an der Firsthöhe maximal 6,80 m.

7. Grenzabstände:

Die Abstandslinien gemäß Art. 6, Abs. 5 und 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sind auch innerhalb der Baugrenzen einzuhalten.

8. Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

Durch das Ingenieurbüro Müller BBM GmbH, Planegg/ München wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M79 488/1 vom Februar 2009 und Bericht Nr. M92 765/1 vom 06.05.2011) und eine einschütterungstechnische Untersuchung (Bericht Nr. M66 589/1 vom April 2010) durchgeführt, um die Auswirkungen der vorhandenen Bahnlinie auf den nördlichen Bereich der Erweiterungsgelände zu klären.

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz:

Betrifft Parzellen 1 - 18 und 26 - 28
(Betroffene Fassaden sind im Plan mit § 1 markiert)

8.1. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern aus auf der Bahnlinie abgewandten Seiten zu orientieren. Soweit dies nicht möglich ist und diese Räume ausschließlich Fenster an den mit Planzeichen § 3 gekennzeichneten Fassaden besitzen, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schalldämmenden Stützeinrichtung ausgestattet werden.

8.2. Für die mit Planzeichen § 3 gekennzeichneten Fassaden ist ein Nachwerk ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktion zu führen (Aufbauweise).

9. Parzellennummern:

Im Plan ist für jede Parzelle der Erweiterungsfäche eine Parzellennummer angegeben.

10. Einleitungen:

Einleitungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Verteiler der e.o.n. Telekom, etc. sind außen bündig im Privatbereich in die Einleitung zu integrieren.

11. Grundwasser:

Im Erweiterungsbereich ist ein sehr hoher Grundwasserstand vorhanden, der maximal zu erwartende Grundwasserstand liegt bei ca. 30,50 mNN. Die hohen Grundwasserstände müssen bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt werden. Durch den hohen Grundwasserstand muss mit Beeinträchtigungen und Zusatzaufwendungen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Rohrleitungen usw. gerechnet werden. Im Weiteren kann es auch bei nicht unterstellten Gebäuden durch den hohen Grundwasserstand zu Mehraufwendungen bei der Gründung/Fundamentierung der Bauteile kommen.

12. Hinweis zu den Straßenhöhen / Grundstückshöhen:

Die in den Festsetzungen angegebenen Wändhöhen beziehen sich hier bewusst nicht auf das natürliche Gelände, da die Straße gegen die eingetragenen Entwässerungsmöglichkeiten in Teilbereichen über dem jetzigen Gelände liegen wird (deshalb wird da von ausgegangen, dass einige Grundstücke teilweise etwas aufzuliegen).
Zur detaillierten Übersicht ist ein Höhenplan erstellt, der die geplante Fahrbahnlinie der neuen Erschließungsstraße in Bezug auf das derzeit bestehende Geländeeindeutigt enthält (der Höhenplan wurde zeichnerisch aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen und separat dargestellt, da bei Überlagerung beider Pläne die Höhenlinien kaum mehr lesbar wären).

C - GRÜNDORDNUNG - FESTSETZUNGEN

1. Private Grundstücksbereiche:

Auf den Neubauparzellen ist pro angelegter 200 qm nicht überbauter Grundstückfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, wobei die bereits planmäßig dargestellten Pflanzvorgaben bei Durchführung angerechnet werden. Für festgesetzte Bäume sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zulässig, andere Arten nur nach Einzelgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Altmühl.

2. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberbaute Zufahrts- / Zugangsbereiche:

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberbaute Zufahrts- / Zugangsbereiche sind sicherheitlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Vollversiegelungen (Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.

3. Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser einschließlich Dachflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers über eine beliebige Oberbodenstiefe bei Bedarf zur Versickerung zu bringen oder in eine eventuelle gemeinschaftliche Sickeranlage zu leiten. Eine punktförmige Einleitung in den Untergrund z.B. über Sickerschächte oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig. Die Anforderungen der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWWV) und der technischen Regeln zum schadenfreien Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Gebiet ist die Versickerung grundsätzlich mit dem Wasserschutzamt abzustimmen. Bei unterirdischen Versickerungseinrichtungen, z.B. Regen, ist das Niederschlagswasser vorzuziehen. Wenn die Dachdeckung zu mehr als 50 qm aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung ebenfalls nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A135 und M 153 einzuhalten.

4. Öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung:

Die straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen sind öffentlich. Die Artenwahl erfolgt ebenfalls nach den Vorgaben in den Pflanzenlisten. Es können kleinkörnige Sorten gewählt werden, wenn das Lichtraumprofil gewährleistet bleibt. Pro Baum ist ein Mindestabstand von 4 m vorzusehen. In diesem Standaum sind keine Nutzungen zulässig, die den Wurzelsbereich erheblich verändern und damit die Gesundheit und Standfestigkeit des Baumes beeinträchtigen.

5. Öffentliche Grünflächen zur Randbegrenzung:

Die randlichen Grünflächen können aufgrund der Breite von rd. 10m wichtige ökologische Funktionen übernehmen. Die einzelnen festgesetzten Regelungen sind:

- a) bestehende Gehölzbestände sind zu erhalten. Insbesondere ist der vorhandene Auswaid in naturnaher Form zu bewirtschaften. Eventuelle Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Durch diese Erhaltungsmaßnahme wird der Ausgleichsbedarf reduziert; bei fähi der Reduzierung oder Umbau in eine parkartige Struktur müßte ein qualitativ gleichwertiger Ausgleich erfolgen.
- b) Der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich ist wie folgt aufzufüllen:
- 3,5m Wildstrauchhecke entlang der Wohngrundstücke
- 6,7m extensive Wiese
- c) Als Ersatz für die im Baugebiet zu entfernenden Eichen wird entlang dem Graben gemäß Skizze eine Eichenreihe gepflanzt und gepflegt. Ausfälle sind unabhängig von ihrer Ursache in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Diese Maßnahme berücksichtigt einen zusätzlichen qualitativen Ausgleich für die im Gebiet gerodeten Eichen.
- d) Die Randbegrenzungsfäche kann bei geeigneter ökologischer Orientierung Planung zur Versickerung oder zur offenen Durchleitung von Niederschlagswasser genutzt werden. Die Planung ist ggf. mit der UBA abzustimmen.

6. Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Bei der Artenwahl vgl. auch Differenzierungen in den Pflanzenlisten. Die vorgeschriebene Pflanzhöhe für Bäume ist: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm; für Straßenbäume wird empfohlen 3x und 18/18

- | | |
|----------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Stieleiche | Crataegus monogyna |
| Buche | Corylus avellana |
| Hainbuche | Cornus sanguinea |
| Winterlinde | Rosa canina |
| Eiche | Rosa exoniensis |
| Vogelkirsche | Punus avium |
| Acer campestre | Acer campestre |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Sanddorn | Betula pendula |
| | Weiden, Erle, sowie (in den Gärten) Obstgehölze aus robusten, standortgerechten heimischen Arten als Hoch- oder Halbstamm |

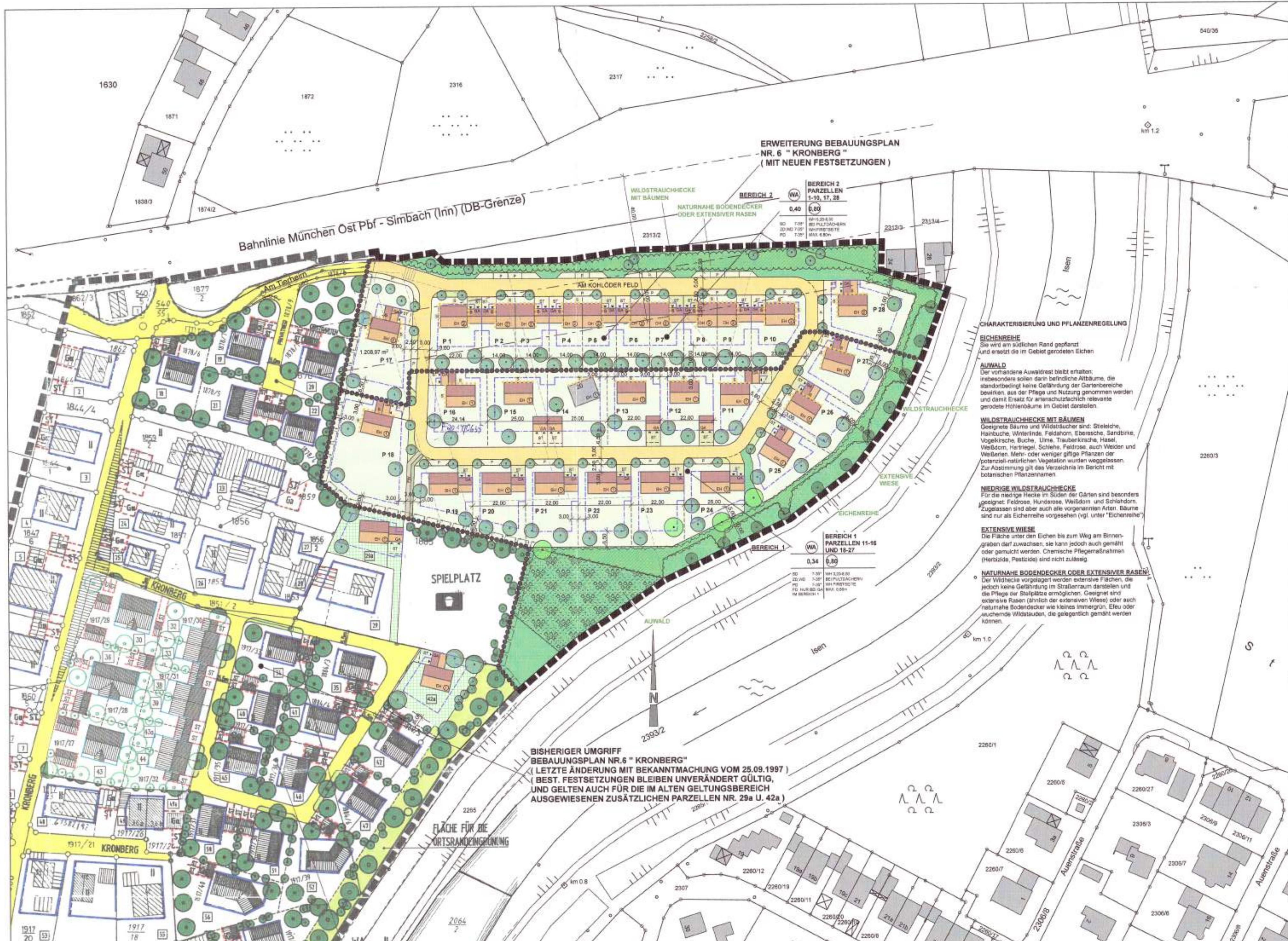
Gefährtungsliste: Nachfolgende giftige, stark giftige oder sehr stark giftige (akut lebensgefährlich) Pflanzen sind für die Anpflanzung nicht zulässig:
Seidelbast / Daphne mezereum + Pfaffenhütchen / Eonymus europaeus + Goldregen / Laburnum spec. + Liguster / Ligustrum vulgare + Heckenkirsche / Lonicera xylosteum + Gemeiner Schneebalg / Viburnum opulus

7. Durchführung und Pflege der Grünflächen und Pflanzungen:

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baubauabschnitts folgenden Pflanzperiode herzustellen. Alle Grün- und Sickerflächen und Pflanzungen sind zur Erhaltung ihrer Funktionalität ausreichend unter Beachtung ökologischer Grundätze zu pflegen. Das Mähen von Wiesenflächen ist zu entfernen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache kurzfristig zu beheben. Ausnahmegenehmigungen können nur durch die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist nach DIN 18920 darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung zu fernmelde- bzw. Stromversorgungsanlagen gepflanzt werden; sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber erforderlich. Zu beachten ist auch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind Teil des Bebauungsplans und somit rechtswirksam. Der Umweltbericht enthält auch die Bilanzierung und die Darstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen einschließlich erforderlicher CEF-Maßnahmen sowie die sonstigen zu beachtenden ökologischen Erkenntnisse entsprechend der saP.



M = 1/1000

HÖHENPLAN M = 1/1000

GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altmühl
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG“

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (AM KOHLÖDER FELD)

GESAMTPLAN M 1 / 1000

ENTWURFSVERFASSER:
M. BRODMANN
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55
84524 NEUTING

FÜR DIE GRÜNDORDNERNSCHEN
FESTSETZUNGEN:
DIPL. ING. DIETER LÖSCHNER
LANDSCHAFTSARCHITECT
HANS CAROSA STR. 10 A
84503 ALTÖTTING

DATUM:
ERSTELLT: 28.02.2011
ÄNDERUNG: 14.04.2011
18.01.2012
SATZUNGSBEZUGS-
FESTSETZUNGEN:
ERG. DER ABWÄGUNG
SATZUNGSBEZUGS-
FESTSETZUNGEN:
31.07.2012