



1 Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

VKF	GZ
WA	GRZ
BW	BW
Dachform	

Nutzungsschablone

GZ = II Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, max. zulässig zwei Vollgeschosse

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl, max. zulässig

GFZ = 0,8 Geschossflächenzahl, max. zulässig

BW = o Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze nach § 23 BauNVO

Grünordnung

Pflanzgebot: hochstämmige Bäume ohne Standortbindung

Randeingrünung Wohngebiet

Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

15917 Flurnummern

Bestehender Spielplatz

Bestehender Sportplatz

Versorgungsleitungen (Dt. Telekom, Bayernwerk Netz GmbH) Verlegung vorgesehen

2 Textliche Festsetzungen

A) Art der baulichen Nutzung

1. Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

B) Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,4.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO beträgt 0,8.
- Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt max. 2.
- Zulässig ist eine Wandhöhe von max. 4,20 m bei einem Vollgeschoss und max. 6,20 m bei zwei Vollgeschossen über talseitigem Gelände. Die Wandhöhe der Gebäudewand wird gemessen am tiefsten Geländepunkt der Gebäudeanlagen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 Abs. 4 BayBO festgelegte Maß.

C) Bauweise, Baugrenzen

- Die Bauweise ist „offen“. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Die Baugrenzen sind nach der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO zu beachten.
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
- Dachgauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zulässig. Dachgaubenbreite max. 2,50 m. Summe der gesamten Dachgaubenbreite max. 40% der Dachlänge. Abstand am Ortgang mind. 2,00 m.
- Die Dachdeckungen sind zulässig in den Farbspektren naturrot bis anthrazit. Unzulässig sind glänzende Farbbeschichtungen.
- Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundflächenflächen zulässig, sofern eine Randbegrünung noch möglich ist. Garagen, die senkrecht zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von $\geq 5,00$ m zum Straßenrand zu errichten. Garagen, die parallel zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von $\geq 3,00$ m zum Straßenrand zu errichten.
- Unzulässig sind:
- grelle Fassadenfarbstiche;
- Stützmauern höher als 1 m.
- Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen.
- Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Wellblechgaragen o.ä.).
- Dacheindeckungen und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder graphit.
- Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind bis max. 1 m über bzw. unter natürlichem Gelände bzw. nur soweit zulässig, als die im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. Die dabei entstehenden Böschungen sind bis zu einer max. Neigung von 1:2 zulässig.
- Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Außerhalb der Baugrenzen dürfen nur offenporige Befestigungsmöglichkeiten verwendet werden.
- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

D) Brandschutz

Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten.
Bei der Baueingabe sind die Belange des baulichen Brandschutzes zu beachten.

E) Denkmalschutz

Der Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) Grünordnung

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Hierbei sollte ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind zur Eingrünung des Wohngebietes lockere Bepflanzungen vorzusehen. Es wird empfohlen die Sträucher im 1 m Raster, die Bäume im 5 m Raster zu pflanzen. Eine Mischung der Bepflanzung mit mind. 7 Straucharten ist zu empfehlen.

Es sollen heimische Straucharten gepflanzt werden.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Eine Pflanzenliste für Bäume und Hecken liegt der Begründung bei.

G) Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Grundstücke durch geeignete Versickerungsanlagen versickert werden. Zu beachten sind die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" - Merkblatt DWA-M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser." Auf die gemeindliche Satzung wird verwiesen.

Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang-, oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es ist entweder breitflächig zu versickern, oder über ein gesondertes Leitungsnetz dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.

H) Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt (d.h. Verbotstatbestände) vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:
- Verbot der Baufeldräumung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09 außer
+ wenn zuvor z.B. durch Mulchen / Abschälen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 01.10. bis 28.02 als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten werden oder
+ wenn durch eine Fachkraft sicher gestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten im Baufeld befinden.

Ausnahme:
Eine Beseitigung außerhalb des Zeitraums ist nach vorheriger fachgerechter Durchsichtung des Baufeldes und des Abbruchgebäudes möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gefunden werden.

Hinweise:

Freiflächen-gestaltungsplan:
Mit der Baugenehmigungsplanung sollte ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit folgenden Eintragungen zur Genehmigung vorgelegt werden:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen.
Die verbindlichen Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres vollzogen sein.

Niederschlagswasser:
Als Hinweis zum Umgang mit Regenwasser auf privaten Grundstücken dient die Broschüre "Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen, Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Alllastenverdachtsflächen:
Werden sie im Rahmen der Erschließung / Bebauung angetroffen, sind sie mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden.

Der Bebauungsplan "Turnhalle West" ersetzt in den überlagerten Teilbereichen den Bebauungsplan "Turnhalle Süd" und den Bebauungsplan "Erweiterung für das Gebiet nördlich der Wenkheimer Straße".

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat des Marktes Neubrunn hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Turnhalle West" nach § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Im Zeitraum der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom bis ins Internet eingestellt.
- Der Markt Neubrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neubrunn, den

Bürgermeister Menig

8. Ausgefertigt

Neubrunn, den

Bürgermeister Menig

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neubrunn, den

Bürgermeister Menig

BAUHERR **Markt Neubrunn**
Hauptstraße 27
97277 Neubrunn

PROJEKT **Bebauungsplan "Turnhalle West"**
Allgemeines Wohngebiet FINr. 15917 (Teilfläche)

ENTWURF	MASZSTAB 1:1000	PLANSTAND 17.09.2019
	BV-NR. / BLATT-NR. 3394 / 1	GEZ. / DATUM MB / NB 21.03.2018

BAULEITPLANUNG

Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42, 97725 Eifershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de