Stadt Höchstädt a.d.Donau

HÖCHSTÄDT AN DER DONAU

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bruckwörth“ – 6. Änderung

Textteil – Entwurf

Plandatum: 12.03.2024

Aufgestellt
Hermaringen, ...

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Höchstädt a.d.Donau, ...

.....
Stephan Karg, 1. Bürgermeister

GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Höchstädt a.d.Donau diese Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckwörth“ 6. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Höchstädt a.d.Donau, den_____

_____
Stephan Karg, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
Stand Liegenschaftskataster:	02/2022

Luftbild mit Geltungsbereich
(Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) 6
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) 6
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) 6
6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 6
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 7

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) 8
2. Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) 8
3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) 8

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE 9

1. Hochwasserschutz 9

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Bruckwörth“ wird der Bereich des Flurstücks Nr. 668 der Gemarkung Höchstädt a.d.Donau gemäß dem zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen in der Folge geändert. Die Festsetzungen dieser Änderung ersetzen die vorhergehenden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies betrifft Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Reinen Wohngebiets wird die Obergrenze mit 0,5 nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen RFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB und Oberkante Firstziegel.

2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung nach Haustyp

Haustyp 1:

Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 23° bis 30°, WH maximal 7 m. GH maximal 9 m.

Haustyp 2:

Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 23° bis 30°, WH maximal 7 m. GH maximal 9 m.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt, siehe Planeintrag. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) kann maximal 0,5 m unter- oder überschritten werden.

4. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

7. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall und glasierte Dachziegel sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen für Nebengebäude bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

7.2 Entwässerung

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen ist über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone auf dem Flurstück zu versickern. Dazu kann eine Sicker- bzw. Retentionsmulde erstellt werden.

Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Beräumung Baufeld und Rodung Gehölze
Baufeld-Beräumung und Rodung Gehölze von 1.10. bis Ende Februar. Bei Fällung und Beräumung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel und Fledermäuse auf der Vorhabensfläche und in den Bäumen vorkommen. Bei Nachweisen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Umhängen Vogelnistkästen, Aufhängen zusätzlicher Nistkasten
Die vorhandenen Nistkästen sind vor der Fällung der Bäume an die verbleibenden Bäume im Umfeld umzuhängen. Zudem sind 5 Höhlenkästen für Haus- bzw. Feldsperling aufzuhängen.

V3: Aufhängen Quartierkästen für Fledermäuse
Als Ersatz für die potentiellen sommerlichen Ruhestätten sind 5 Fledermaus-Flachkästen an den verbleibenden Bäumen bzw. im Umfeld aufzuhängen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Flurstücke 668/6 und 668 (Haus 2) eingetragen. Dieses ist dinglich zu sichern. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

Hauptgebäude: Zulässig sind

Satteldach (SD), Walmdach (WD)

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 23° bis 30° zulässig.

Garagen: Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen. Flachdächer sind bei Garagen zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.3 Dachdeckung und Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude und Dachdeckung sind nicht zulässig.

2. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,10 m Gesamthöhe. Der Sockel darf nicht höher als 0,25 m über dem Gehsteig liegen. Mauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. HOCHWASSERSCHUTZ

Teilflächen des Plangebiets befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Mit dem Bauantrag sind erforderliche Retentionsmaßnahmen nachzuweisen.