



Gemeinde Geslau, Lkr. Ansbach

Bebauungsplan "Geslau IIA"

mit Grünordnungsplan

T E X T T E I L

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich werden gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsarten festgesetzt:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Mi Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

eGE eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte, des § 17 BauNVO

eGE: Grundflächenzahl 0,8 ; Geschossflächenzahl 1,6

Mi: Grundflächenzahl 0,4 ; Geschossflächenzahl 0,8

WA: Grundflächenzahl 0,3; Geschossflächenzahl 0,6

Die genannten Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

1.2.2 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, ein Geschoss soll im Dach untergebracht werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Mischgebiet wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

1.3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebiet wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.3.2 Die Firstrichtung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt.

1.3.3 Nebenanlagen und Fahrradunterstellräumen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 7,5 m², und einer Traufhöhe von 2 m zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

1.4.2 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

1.4.3 Stellplätze und Zufahrten sind nur mit versickerungsfähigem Material (z.B. groß- und offenfugiges Pflaster, wassergebunden) zu befestigen. Ausgenommen sind LKW-Stellplätze, wegen der Sicherung vor wassergefährdenden Stoffen. Die versiegelte Fläche wird auf 30 m² begrenzt.

1.4.4 Die Dachneigung der Garagen muss der des Hauptgebäudes entsprechen.

1.4.5 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise oder gemauert sind ersatzweise zulässig.

1.4.6 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Gebäudehöhen

Im WA darf die talseitige Wandhöhe ca. 3,75 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Mit dem Bauantrag muss ein Geländeschnitt mit dem geplanten Gebäude vorgelegt werden.

Die maximal zulässige Traufhöhe (gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche) für das MI beträgt 8,50 m und für das eGE 11,50m.

1.6 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen über die Grundstücksgrenze hinaus sind nicht zulässig.

An den Grundstücksgrenzen müssen die natürlichen Höhen wieder erreicht sein. Stützmauern sind unzulässig.

1.7 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.7.1 Im eGE und im MI erfolgt die Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das bestehende Mischsystem. Die Abwasserbeseitigung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie Wasser aus Hausdrainagen soll zur Freiflächenbewässerung oder als

Brauchwasser genutzt werden oder soweit möglich versickert werden. Hierzu ist im Südwesten auch eine Regenrückhaltung vorgesehen. Der Überlauf erfolgt in den bereits vorhandenen Regenwasserkanal. Als Vorflut wird der Kreuthbach genutzt.

Pro 100 m² versiegelter Fläche soll ein Rückhalteraum von 3 m³ geschaffen werden. (Zisterne)

1.8 Einfriedungen

Die Höhe der Zäune entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 1 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind als vertikale Holzlattenzäune ohne Sockelmauerwerk oder als Hecke zulässig. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (BAUGB § 9 ABS. 4 I.V. BAYBO ART. 91)

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Fassaden

Die Baukörper müssen durch natürliche Farben und Materialien geprägt sein. (Naturholz, glatte Putze in Naturfarben, keine reinweißen oder grellen Farben).

2.1.3 Anbauten

Turmartige Anbauten sind verboten.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachneigung

Im Plangebiet des WA sind Satteldächer auch für Garagen mit einer Dachneigung von 40°-48° vorzusehen.

Im Plangebiet des MI und des eGE sind ausschließlich Flach-, Shet-, Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-35° zulässig.

2.2.2 Kniestock

Bei allen Gebäuden ist ein Kniestock mit maximal 75 cm zulässig.

2.2.3 Eindeckung

Die Eindeckung der Satteldächer hat in ziegelrot zu erfolgen.

2.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp-, Fledermaus- bzw. Satteldachgauben zulässig, soweit sie nicht 1/3 der Hauslänge überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Satteldachgauben bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 2,5 m zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Schleppgauben muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.2.5 Liegende Belichtungsfenster

Liegende Belichtungsfenster sind nur mit einer Gesamtlänge von max. 1,8 m zulässig. Pro Einzelfenster ist eine maximale Gesamtfläche von 1,2 m² zulässig.

2.2.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte für Loggien und dergleichen sind unzulässig.

2.4 Fenster- und Türegestaltung

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite, zulässig. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe und Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von 1,20 m ist eine Gliederung erforderlich. An den Giebeln sind Dreiecksfenster zulässig.

2.5 Solarenergie

Wintergärten, Solarzellen, Photovoltaik und Glashäuser zur passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

3. GRÜNORDNUNG

Gestaltung der Freiräume und grünordnerische Festsetzungen

Die Art der Bepflanzung wird durch überwiegend unregelmäßige Baum- und Heckenpflanzungen als Eingrünung an den Rändern bestimmt. Die Eingrünung im Wohngebiet erfolgt auf privatem Grund und wird als private Grünfläche festgesetzt. Im Osten und Süden des Gewerbegebietes und als Trenngrün zwischen Misch- und Wohngebiet wird ein 10m breiter Streifen festgesetzt. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen gewidmet und gelten als Minderungsmaßnahmen für die Berechnungen der Ausgleichsflächen. Die Eingrünung ist als gemischte Heckenstruktur, mit Sträuchern und einzelnen Bäumen, vorgesehen. Die Artenauswahl kann aus der beigefügten Artenliste zusammengestellt werden. Wichtig ist die Verwendung von heimischen Gehölzen; dabei sollten auch Bienennährgehölze gepflanzt werden (siehe Hierzu die Anmerkung N hinter der jeweiligen Art in der beigefügten Pflanzenliste). Der hochwertigen Eingrünung kommt eine besondere Bedeutung zu, damit das neue Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden ist.

Zur gestalterischen Aufwertung und inneren Gliederung der als Parkplatzflächen genutzten, nicht bebaubaren Freiflächen im Gewerbe- und Mischgebiet sind Laubbaumpflanzungen und zwar pro 10 Stellplätze je ein Baum festgesetzt (Wuchsklasse I). Sie tragen zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Auf den Freiflächen der Privatgrundstücke muss je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklassen I oder II entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen in den Randbereichen und im Bereich der Parkplätze können auf die geforderte Stückzahl angerechnet werden.

Im Straßenraum sind großkronige Bäume der Wuchsklasse I festgesetzt. Es soll möglichst nur eine Baumart gepflanzt werden. Die Baumscheiben sollen nach Möglichkeit offen gehalten und mit niedrigen Sträuchern bepflanzt werden

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das für die Stellplatznutzung unbedingt erforderliche Maß und zur Rückhaltung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind die PKW-Parkplätze und die Feuerwehrezufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen und zu begrünen. LKW- Parkplätze und stärker befahrene Bereiche dürfen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht wasserdurchlässig gestaltet werden, hier sind die Oberflächenwässer zu reinigen und anschließend der Regenrückhaltung zuzuführen.

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung ist eine Rückhaltung mit Versickerungsmöglichkeiten südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend vorgesehen. Sie wird in einer eigenen Planung (Büro Heller) ausgearbeitet. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen und auf die Gesamtausgleichsfläche angerechnet.

Als zusätzliche Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind fensterlose Fassadenflächen im Gewerbe- und Mischgebiet von mindestens 100m² Größe mit Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 1 Pflanze pro 3m Wandlänge).

Darüber hinaus wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer und Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung empfohlen.

Mit der Baueingabe in den Gewerbe- und Mischflächen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, auf dessen Grundlage eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Bebauung des Gebiets erfolgen muss.

Die Flächen am Donnersberg, auf denen zur Zeit Erdaushub und Baumaterialien abgelagert werden, müssen rekultiviert werden und können dann als Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Anzustreben ist eine extensive Weidenutzung, um den Donnersberg als mageren Weidehügel wieder zu beleben.

Wichtig ist bei der Rekultivierung auch, dass der aufgetragene Boden nährstoffarm ist, damit sich die typische Vegetation der mageren Wiesen wieder herstellen kann. Vor allem das weitere Aufbringen von Gartenabfällen und nährstoffreichem Oberboden muss gestoppt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Artenliste:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung	
<u>I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbäume und für Stellplätze</u>	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
<u>II. Wuchsklasse (10-15 m) auf Privatgrundstück als Zwischenpflanzung für Hecken</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus monogyna	Weißdorn N
Crataegus laevigata	Weißdorn N
Malus sylvestris	Holzapfel N
Obstgehölze	In Arten und Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche N
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere N
Sorbus aucuparia	Eberesche N
Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Abpflanzungen	
Corylus avellana	Hasel N
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe N
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose N
Rosa glauca	Hechtrose N
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose N

Rosa rubiginosa	Weinrose N
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder N
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball N

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune	
Selbstklimmend	
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich)	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen

Qualitäten und Mindestgrößen

Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen

Pflanzgrößen:

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I.

Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Pflanzgröße für Hecken mit einer Breite bis 2.50 m;

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm, Pflanzgröße für mehrreihige Hecken;

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm, in den gärtnerisch angelegten Bereichen und randlich der Heckenpflanzungen, bzw. auf den Pflanzscheiben der Parkplatzbäume.

4. SONSTIGES/HINWEISE:

4.1.1 Baumpflanzungen

Bei der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Anlagen der N-ERGIE und der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die betroffenen Anlagen erforderlich.

4.1.2 Emissionen/Immissionen

Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften von den Bewohnern und Bauwilligen hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.

4.1.3 Schalltechnische Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten maximal zulässigen Schallemissionskontingente nicht überschreiten. Dies ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgestellt 08.11.2004/06.02.2006/24.04.2006/25.06.2007/11.05.2009

INGENIEURBÜRO W. HELLER

**Grünordnung:
LANDSCHAFTSPANUNG FUCHS**