

Gemeinde Apfeldorf

Bebauungsplan

„An der Breite“

in der Fassung der 4. Änderung

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan „An der Breite“ wird geändert und erhält nachstehende Fassung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB
Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
 - 2.1 Im WA1 und WA 2 gilt eine GRZ von 0,25.
Im WA 3 gilt eine GR von 235 qm.
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50% zulässig, soweit dies zur Erfüllung des Stellplatznachweises erforderlich ist.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Aneinander gebaute Nutzungseinheiten sind ein einziges Wohngebäude im vorstehenden Sinn, wenn Sie aus einem Grundstück im Wesentlichen unter einem gemeinsamen Dach errichtet werden, ansonsten gelten Sie als jeweils eigenes Wohngebäude.
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind im WA 1 nur Einzelhäuser, im WA 2 und 3 Einzelhäuser und Doppelhäuser.
 - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 4.4 Alle Hauptgebäude und Garagen dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden. Garagen sind auch innerhalb der als Fläche für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den als private Grünfläche und als Vorgartenfläche gekennzeichneten Bereichen.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude

5.1 Für Hauptgebäude gilt:

5.1.1 Im gesamten Plangebiet ist der Haustyp ID mit folgenden Maßgaben zulässig:

- max. 2 Vollgeschosse, das zweite nur als Dachgeschoss
- Wandhöhe: max. 5,00 m
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an der traufseitigen Außenwand.
- Firsthöhe max. 8,40 m
Die zulässige Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante Dachhaut.
- Dachform: nur Satteldach mit mittigem First.
Dachneigung 22-38°

5.1.2 Zulässig ist im WA 2 und 3 alternativ auch der Haustyp II mit folgenden Maßgaben:

- max. 2 Vollgeschosse
- Wandhöhe: mindestens 5,20 m, max. 6,20 m
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an der traufseitigen Außenwand.
- Firsthöhe max. 9,70 m
Die zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante Dachhaut.
- Dachform: nur Satteldach mit mittigem First.
Dachneigung 20-32°

5.1.3 Die Hauptbaukörper sind auf rechteckigem Grundriss zu planen. Das Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.

5.1.4 Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

5.1.5 Untergeordnete Bauteile (Wintergärten, Hauseingänge, Schleppgauben etc.) können abweichen von den Vorgaben in 5.1.1 bzw. 5.1.2 auch mit geringerer Dachneigung oder mit Pultdach ausgeführt werden.

5.1.6 Der Erdgeschossrohfußboden darf max. 0,25m über dem höchsten Punkt der das Grundstück tangierenden Straßenhinterkante liegen.

[Hinweis: Das vorhandene Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen. Dazu ist ein Fixpunkt in der öffentlichen Straße anzugeben.]

5.2 Für Garagen gilt:

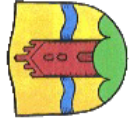
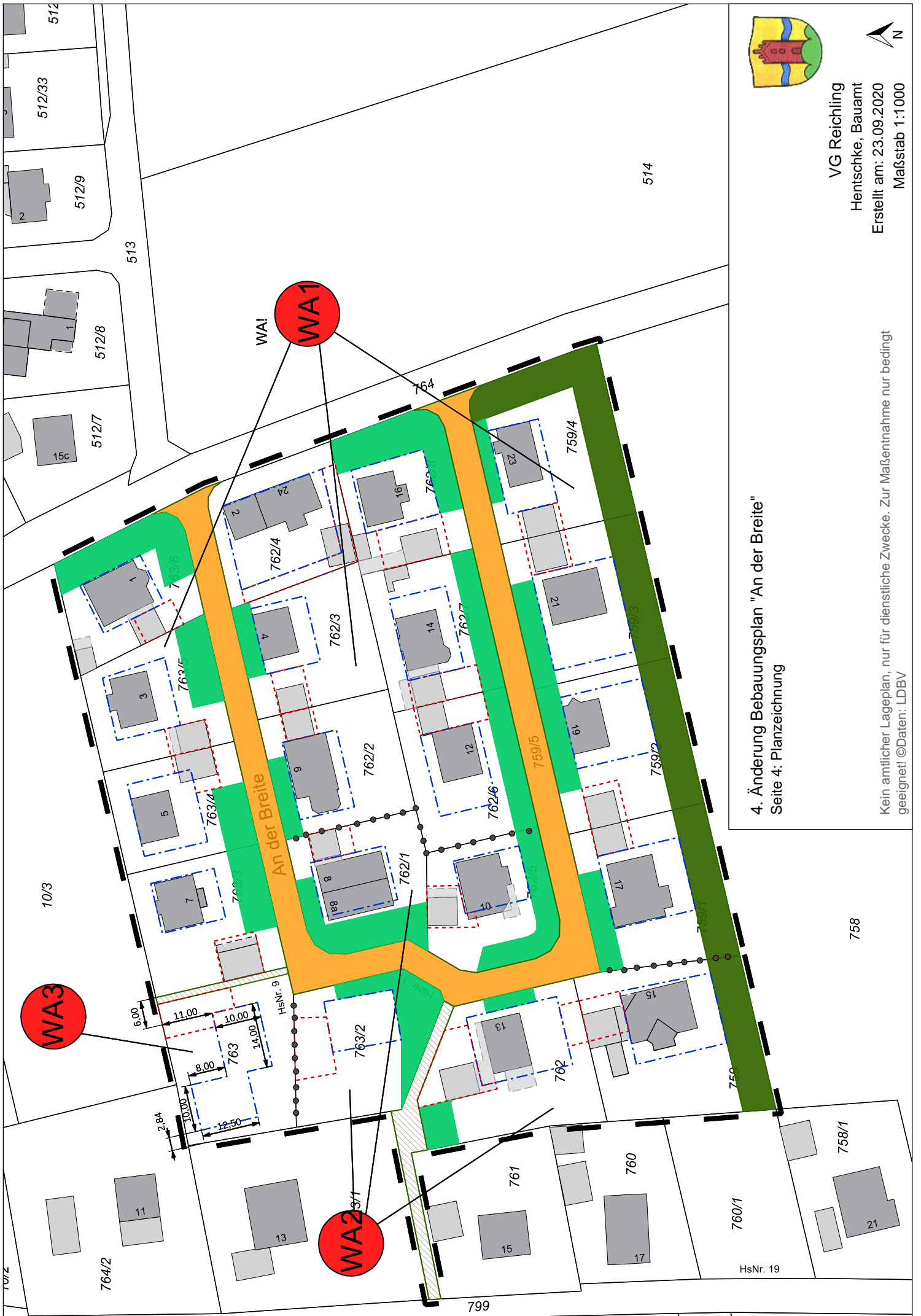
Dachform für freistehende Garagen: geneigtes Dach, 22° bis 27° Dachneigung. Garagen, die an einer gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden können: 27° Dachneigung.

Bei Garagen, die in Hauptgebäude integriert sind, sind Dachflächen, die parallel zu der Dachfläche des Wohngebäudes liegen, in der Neigung des Hauptgebäudes auszuführen.

5.3 Für alle Gebäude gelten folgende Vorgaben zur Gestaltung:

5.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.3.2 Dachüberstand: Traufseitig ist ein Dachüberstand von mindestens 40 cm, giebelseitig von mindestens 60 cm einzuhalten.



VG Reichling
 Hentschke, Bauamt
 Erstellt am: 23.09.2020
 Maßstab 1:1000











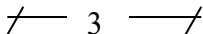


4. Änderung Bebauungsplan "An der Breite"
 Seite 4: Planzeichnung


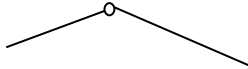

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

- 5.3.3 Die Baukörper müssen sich organisch in das Gelände einfügen. Aufschüttungen sind unzulässig.
- 5.3.4 Es sind naturrote Dachziegel oder ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Wintergärten und sonstige untergeordnete Anlehnbauten oder untergeordnete Nebenanlagen können auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.
6. Fläche und Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken
- 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf.
- 6.2 Mechanische Mehrfachparkgaragen sind unzulässig.
- 6.3 Entlang der Straße dürfen nur 9,0 m für private Stellplätze und Zufahrten benutzt werden.
- 6.4 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein nicht eingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.
- 6.5 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.).
7. Einfriedungen
Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Entlang der öffentlichen Straßenfront können nur senkrechte Holzzäune oder hinterpflanzte Drahtzäune (auch als Stabgitterzaun) verwendet werden. Die Höhe beträgt max. 1,00 m über OK Gelände, gemessen am Fahrbahnrand.
Zaunsockel sind nicht zulässig. Alle Zaunarten sind mit einer Bodenfreiheit von 10 - 15 cm auszuführen (Durchlässigkeit für Kleintiere)
8. Grünordnung
- 8.1 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nach zu pflanzen. Mindestens einer dieser geforderten Bäume ist im Vorgartenbereich anzuordnen.
- 8.2 In den als private Grünfläche und als Vorgartenfläche gekennzeichneten Bereichen ist eine Befestigung und Verdichtung der Bodenfläche sowie eine Bebauung mit Nebengebäuden nicht zulässig.
- 8.3 Die als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
9. Sonstiges
- 9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Die Aufstellung von überirdischen Flüssiggastanks ist nicht zulässig. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.
- 9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (siehe D.4).
- 9.4 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 55 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III“ vom Februar 2011 verwiesen.
(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesch_e_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

- | | |
|---|---|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |  |
| 2. Allgemeines Wohngebiet |  |
| 3. Baugrenzen |  |
| 4. Flächen für Garagen |  |
| 5. Straßenverkehrsflächen |  |
| 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |  |
| 7. Straßenbegrenzungslinie |  |
| 8. private Grünfläche |  |
| 9. Vorgartenfläche |  |
| 10. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung |  |
| 11. verbindliche Maßangabe in Metermaximal |  |

C. Hinweise durch Planzeichen

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |  |
| Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| Flurnummern | 363 |
| Vorhandene Gebäude und Nebengebäude |  |

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
4. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
5. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt A. 9.3.
6. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
7. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

8. Hinweise zur Grünordnung

8.1 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier rotundifolia	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball
und andere standortheimische Wildsträucher	

8.2 Pflanzabstände:

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden. An Straßen müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.

- 8.3 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- 8.4 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern.
- 8.5 Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 05.08.2020 gefasst und am 12.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2020 erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2020 für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.08.2020 hat in der Zeit vom 20.08.2020 bis 21.09.2020 stattgefunden (§ 13 a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2020 wurde vom Gemeinderat am 23.09.2020 gefasst (§ 10 BauGB).

Apfeldorf, den 24.09.2020

Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am _____ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2020 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

Heckel, VfW

F. Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Breite“

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgen:

- a) Zulassung einer verdichteten Bebauung auf dem noch unbebauten Grundstück FINr. 763 durch Zuordnung dieses Grundstück zum neuen WA 3

Für das Grundstück FINr. 763 Gmkg. Apfeldorf (An der Breite 9) besteht die Absicht des Grundstückseigentümers, dort ein Gebäudeensemble mit mehreren Wohnungen zu errichten. Konkret ist hier die Errichtung eines Gebäudes im Stile zweier aneinanderggebauten Doppelhaushälften und daran anschließend eines weiteren leicht versetzten Gebäudes (mit eigener Dachform) geplant.

Der Gemeinde erscheint das Grundstück als geeignet, die bestehende Einfamilienhaussiedlung in diesem Bereich behutsam für eine dichtere Bebauung zu öffnen. Dies dient nicht zuletzt auch der Umsetzung des Grundsatzes „Innen statt außen“, also der dichteren Bebauung bestehender Bauflächen, um die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in den Außenbereich insoweit zu vermeiden.

In Ziffer A.2.1. wird diesem Planungskonzept folgend, die zulässige Grundfläche erhöht.

In der Planzeichnung wird das Baufenster in diesem Bereich erweitert.

Die Ziffer A.3 des Bebauungsplans soll dieser geplanten Bebauung nicht entgegen. Es gibt keinen einheitlichen bundes- oder landesrechtlichen Gebäudebegriff. Daher wird dieser in Satz 2 der Festsetzung A.3. entsprechend der gemeindlichen Zielrichtung eigenständig definiert.

Am sachgerechtesten erscheint es, weder den Gebäudebegriff des § 22 BauNVO noch den ganz engen Gebäudebegriff „jede selbständig nutzbare Einheit“ zu verwenden sondern unter „Wohngebäude“ im Sinne dieser Festsetzung das Gebäude nach der natürlichen Betrachtung zu verstehen. Nach der natürlichen Betrachtungsweise wird ein jeweils eigenes Gebäude insbesondere dann als solches wahrnehmbar, wenn es ein eigenes Dach mit eigener Dachform hat. So betrachtet sollen zwei auf einem Grundstück errichtete „doppelhausähnlich“ zusammengebaute Nutzungseinheiten als ein Wohngebäude gelten. Zwei zusammengebaute „Häuser“, die aber unter jeweils voneinander verschiedenen Dächern errichtet werden, sollen demgegenüber jeweils als zwei eigenständige Wohngebäude darstellen.

Die vorstehende Definition des Wohngebäudes stellt sicher, dass die zulässige Bebauung sich weiterhin in die bestehende klassische „Ein- und Zweifamilienhaussiedlung“ einfügt.

- b) Überarbeitungen von Festsetzungen für den gesamten Planbereich

Ziel der Änderungsplanung ist es auch, Gestaltungsvorgaben, die einer verbesserten baulichen Nutzung von Dachgeschossen entgegenstehen, behutsam aufzuweichen. Auch dies soll eine Nachverdichtung ermöglichen und damit gemäß dem Grundsatz „Innen statt außen“ dem Flächensparen Rechnung tragen.

Konkret ist diesbezüglich im Planentwurf vorgesehen:

- Erhöhung der GRZ im WA1 und WA2 auf 0,25
- Festlegung der Firsthöhe beim Gebäudetyp neu ab Oberkante Rohfußboden EG

- Streichung von Gestaltungsvorschriften zu Gauben und Abgrabungen

Darüber hinaus wurden die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung kritisch überprüft, ob Sie mit dem heutigen Zeitgeschmack noch im Einklang sind.

So werden die Festsetzungen zum vorgeschriebenen sichtbaren Wandmaterial bestimmter Bauteile gestrichen.

Neu in die Planung aufgenommen werden:

- Festsetzung eines nicht eingefriedeten Stauraums vor Garagen
- Regelungen zur Aufstellung von Tanks, für Luftwärmepumpen und Zaunsockelverbot (alles in Anlehnung an die Bebauungspläne Römerring Nord und Filzle Nord)
- Klarstellungen zur Dachform (auch in Bezug auf eingeschossige Anbauten)

Der bisherige Planentwurf spricht zwar sehr häufig von „Giebelwänden“ etc., stellte in der Schemazeichnung ein Satteldach dar, enthielt in den textlichen Festsetzungen jedoch keine Vorgabe einer bestimmten Dachform. Die nun vorliegende Planung legt die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude eindeutig fest. Außerdem werden die Gestaltungsvorschriften klar gegliedert, so dass erkennbar ist, ob diese für Hauptgebäude, Garagen oder Nebengebäude gelten.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Apfeldorf; _____

Gerhard Schmid,
Erster Bürgermeister