

**der Gemeinde Apfeldorf
für den einfachen Bebauungsplan „Unterapfeldorf Mitte“
vom 17.07.2006**

unter Berücksichtigung der

1. Änderung vom 11.10.2007

2. Änderung vom 08.08.2019

3. Änderung vom 27.04.2023

In der vorliegenden Fassung in Kraft seit 28.04.2023

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) erlässt die Gemeinde Apfeldorf folgende Satzung:

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan „Unterapfeldorf Mitte“ umfasst die Flurnummern 129, 130, 134, 136, 137, 140, 141, 142, 161/1, 170, 171, 173, 175, 177 und Teilflächen der Flurnummern 113/1, 117, 127/4, 127/5, 155, 161, 167, 167/1, 169, 179 der Gemarkung Apfeldorf. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

§ 2 – Bestandteile der Satzung

Der einfachen Bebauungsplan „Unterapfeldorf Mitte“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom _____.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom _____ (einschließlich Umweltbericht und Gründungsplan in der Fassung vom 31.05.2006) beigefügt.

§ 3 – Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan „Unterapfeldorf Mitte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Apfeldorf, _____
GEMEINDE APFELDORF

Floritz, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bzw. Baulinien.
2. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 2.1 Im Planbereich gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf.
 - 2.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch auf privaten Grünflächen zur innerörtlichen Durchgrünung.
 - 2.3 Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Tiefgaragen (gekennzeichnet mit TG), Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.
3. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 3.1 In Bereich C werden Flächen für Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, die dem Zwecke von Kirche und Gemeinschaft dienen.
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)
 - 4.1 Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung mit der jeweiligen Zweckbestimmung wie Erschließungsstrasse oder Fußwege festgesetzt.

5. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Zur innerörtlichen Durchgrünung der Bereiche sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen (grün schraffierte Flächen) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf diesen Flächen ist außerdem weder die Anlegung von Lager- noch von Stellplätzen zulässig. Abweichend von Satz 1 sind eine Einfriedung (durch einen sockellosen Zaun und/oder Hecke) mit einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab vorhandenem Gelände) und ein Gartenpavillon mit einer Grundfläche von max. 10 qm Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80m zulässig.

Abweichend zum vorherigen Satz wird festgelegt, dass das durch die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Unterpapfeldorf Mitte“ der Gemeinde Apfeldorf geschaffene Baurecht nur befristet für die Dauer von 10 Jahren ab Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung [Amtliche Anmerkung: Die 2. Änderung wurde am 07.08.2019 bekannt gemacht] gilt.

5.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte besteht ein Pflanzgebot.

5.3 Für die Maßnahmen nach Punkt 5.2 sind die unter Hinweise aufgeführten Gehölzarten zulässig.

5.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

6. Bindung für den Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 In der Planzeichnung sind Bäume dargestellt, die zu erhalten sind. Bei Zuwiderhandlung kann ein Bußgeld fällig werden. Liegt eine Verkehrsfährdung vor oder ist eine baumpflegerische Sanierung nachweislich nicht mehr möglich, so ist ein entsprechender Antrag auf Fällung an die Gemeinde zu richten. Im Falle einer Fällung von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7. Immissionsschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Für Neubauten sowie An-, Ersatz- und Umbauten entlang der Staatsstraße St 2055 bis zu einem Abstand von 23 m zur Staatsstraße gelten folgende Festsetzungen:

- Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer in Sichtverbindung zur Staatsstraße ST 2055 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Mög-

lichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

- Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 68 dB(A) auszugehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 In Bereich A und C ist für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen der Bestand maßgebend. Ersatzbauten dürfen maximal die Wandhöhe des Altbestandes aufweisen.

In Bereich B gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m.

In Bereich D gilt eine maximale Wandhöhe von 7,05 m.

Sämtliche Wandhöhen werden gemessen von der EG-Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt OK Dachplatte in der Verlängerung der Außenwand.

- 1.2 Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch andere Dachformen mit Ausnahme des Flachdaches Verwendung finden.
- 1.3 Als Dachneigung wird ein Spektrum von 30° - 40° festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile und Garagendächer können mit einer Dachneigung von 10° - 40° ausgeführt werden.
- 1.4 Als Dachdeckung werden ausschließlich rotfarbige Dachziegel oder Dachsteine zugelassen.

2. Abstandsflächen

- 2.1 Für Bereich A und C gelten die Abstandsflächen-Regelungen gemäß Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- 2.2 Für Bereich B gelten die Abstandsflächen-Regelungen gemäß Art. 6, Abs. 4 und 5 BayBO; im übrigen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

3. Oberflächenwasser

- 3.1 Die Oberflächen der ebenerdigen Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Dies kann über eine wassergebundene Decke, Schotterterrassen oder über die Einleitung in eine Sickermulde erfolgen.

C Hinweise

1. Bodendenkmalfunde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf dem Grundstück FINr. 170 und allen angrenzenden Flurnummern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Übrigen Plangebiet gilt folgender Hinweis: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2. Abfallentsorgung

Soweit Gebäudeteile nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Gebäudeteilen an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

3. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.

4. Pflanzliste

Pflanzlisten

Bei Baumpflanzungen kann aus folgender Liste ausgewählt werden:

Baumliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Lärche
Picea abies	Rötfichte
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Zusätzlich können Obstbäume Verwendung finden.

Für Pflanzungen im privaten wie öffentlichen Bereich werden für Gehölzpflanzungen folgende Pflanzenarten vorgeschlagen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Salix spec.	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Immissionsschutzmassnahmen

Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen ortsüblichen Immissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

6. Oberflächenwasser

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 erwirklicht 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.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.