

Die Gemeinde Unterschwaningen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan

„Dennenlohe“

Gemäß § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 10.07.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 5.000 m² und umfasst die Teilflächen der Flurstücke mit der Fl.-Nrn. 59 und 68 der Gemarkung Dennenlohe.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans „Dennenlohe“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) i. S. d. § 5a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 6,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 9,0 m festgesetzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur Obersten Kante des Daches.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO; es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist das gewachsene Urgelände.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen/ Nebengebäude/ Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Je Wohneinheit sind mindesten zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofbefestigungen der privaten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Bei einem geneigten Dach sind die Dachneigung sowie das Dachdeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

Auf dem im Planteil gekennzeichneten Baumstandorte auf den öffentlichen Flächen sind zu erhalten.

Der öffentliche Grünstreifen darf für erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Auf den privaten Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens zwei standortgerechte Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Baumarten:

Acer Campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Holz-Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Weitere Obstbäume in Sorten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.

Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Zur Randeingrünung Richtung Süden ist sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Zusätzlich wird die Erweiterung der Hecke festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP (Stand 06/2024) des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Ansbach ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Die Maßnahmen der saP sind zu beachten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Umsetzung nachfolgender Maßnahmen erforderlich:

M01: Die Gehölze im Vorhabensgebiet sind möglichst zu erhalten. Die Bäume mit den Nistkästen im Norden des Vorhabensgebiets sind zwingend zu erhalten. Die Büsche unterhalb der Bäume können entfernt werden, wobei auch hier darauf zu achten ist, möglichst viele zu erhalten.

M02: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M03: Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist zu vermeiden.

M04: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Eckfenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltungsvorschriften – besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° mit folgenden Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD)
- Pultdach (PD)
- Versetztes Satteldach (vSD)
- Walmdach (WD)

Als Dacheindeckungen sind Ziegel in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

2. Beleuchtung

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

3. Einfriedung

Die Höhe der Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,25 m festgesetzt. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten, mit einem Abstand zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung von mind. 15 cm. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, ausgenommen sind Pfeiler bis zu einer Breite von 0,75 m Breite.

4. Geländegestaltung

Die Geländegestaltung muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. Auffüllungen sind bis zum Straßenniveau der angrenzenden bestehenden Erschließungsstraße zulässig.

Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag sind die bestehenden und geplanten Höhen prüffähig darzustellen.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Gemeinde Unterschwaningen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, mit einem Volumen von mindestens 25 l pro

m² überbaute Fläche vorzusehen. Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

2. Artenschutz – Maßnahmenempfehlungen aus Fachbeitrag zu saP

Um die Nahrungsgrundlage für die heckenbrütenden Vogelarten zu gewährleisten, empfiehlt es sich den Garten der geplanten Wohnhäuser möglichst naturnah zu gestalten. Heimische, fruchttragende Gehölze sind zu bevorzugen.

Bei der Planung soll Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Kleinsäuger etc. gerichtet werden. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre etc. können mit feinmaschigen Abdeckungen verschlossen werden.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

4. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

5. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Auf die im bestehenden Dorfgebiet zulässige landwirtschaftliche Tierhaltung und die hierbei eventuell auftretenden Beeinträchtigungen durch Immissionen wird hingewiesen.

Im Bebauungsplangebiet werden zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein. Dies kann zeitweise zu Belästigungen führen, die Immissionswerte sind im Geruchsgutachten festgehalten, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind ohne Entschädigung zu dulden. Da es sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Gebiet handelt, ist die bereits vorhandene Geruchsbelastung als ortsüblich zu sehen, die höchste Geruchsstundenhäufigkeiten treten im südlichen Grundstücksbereich auf und nehmen mit zunehmender Entfernung zu den geruchsrelevanten Anlagen von Süd nach Nord ab. Der Beurteilungswert für Dorfgebiete nach TA Luft von 15% Geruchsstundenhäufigkeit wird weitestgehend eingehalten, lediglich im südöstlichen Randbereich kann es ggf. zu Überschreitungen von bis zu 19% Geruchshäufigkeit kommen.

Um die Emissionen der angrenzenden Betriebe zu mindern, werden folgende Empfehlungen Geruchsabschirmung bzw. -Minderung festgesetzt:

- Dichte Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze
- Position der Gebäude so weit wie möglich im nördlichen Grundstücksbereich
- Bei einer Lüftungsanlage ist die Ansaugstelle an den nördlichen Fassaden zu positionieren

6. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

7. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.