



Markt Mantel

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schloßäcker“

Teil D - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 20.02.2017

Verfasser:



2G Architekten
Sebastian Grundler | Martin Gebhardt
Architekten & Stadtplaner
Sedanstr. 12
D-92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de
Internet: www.gebhardt-architekten.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt
Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke



1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

- (3) Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je eine Doppelhaushälfte wird als ein Wohngebäude gewertet.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



- (2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports können als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr.1a BayBO kann auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle darf wie folgt betragen:

Parzellen 1 - 8: 1,50 m

Parzellen 9 - 16: 0,50 m

1.5 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung findet keine Anwendung.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttung darf 1,25 m nicht überschreiten.

1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.



2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
Dachneigungen:	Satteldächer: 15 - 47 Grad Zeltdächer: 15 - 35 Grad Pultdächer, versetzte Pultdächer: 0 - 20 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung:	Satteldächer: 15 - 47 Grad Zeltdächer: 15 - 35 Grad Pultdächer, versetzte Pultdächer: 0 - 20 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 18 Grad Dachneigung kombiniert werden.



(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. siehe auch Festsetzung 1.3.(1).

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

(4) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

2.2 Stellplätze

- (1) Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze in den privaten Grundstücksflächen in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 1.3 (2) darf hierzu nicht herangezogen werden.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Private Grundstücksflächen

- 3.2.1 Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.5 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.



3.2.2 In der durch Planzeichen 4.2 abgegrenzten Fläche ist eine 3-reihige Strauchhecke zur Eingrünung des Wohngebietes nach Süden anzupflanzen. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.5 zu entnehmen. Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100

3.2.3 Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

3.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

3.3.1 Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 4.357 m² zur Folge. Der Ausgleich erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 401/2, 422 und 1187, Gemarkung Mantel. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von 9.933 m² und können nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mit dem Faktor 1,0 voll angerechnet werden. Nach Abbuchung der für den gegenständlichen Bebauungsplan erforderlichen 4.357 m² Ausgleichsfläche verbleiben der Gemeinde Mantel 5.576 m² Fläche als Ökokonto für zukünftige Vorhaben.

3.3.2 Ausgleichsfläche A1; Flurstück 401/2, Gemarkung Mantel, 3121 m²

- Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Gras-Krautflur mit einer kleinen Gehölzgruppe im Westen. Auf der Fläche kommen bereits einzelne Gehölze auf. Der nord-östliche Teil der Ausgleichsfläche ist Bestandteil des amtlich kartierten Biotops 6338-1054, Teilfläche 23 („Flachland-Mähwiesen im Haidenaabtal nordwestlich Weiherhammer“). Durch Mahd ist extensiv genutztes Grünland unter Berücksichtigung der Anforderung von Bodenbrütern zu entwickeln. Es hat eine 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr und ohne Düngung zu erfolgen. Die erste Mahd hat frühestens Ende Juli zu erfolgen. Im Abstand von 4-5 Jahren hat eine bodenverbessernde Aufbringung von Naturschutzkalk zu erfolgen.
- Auf der Ausgleichsfläche A1 wird durch die genannten Maßnahmen ebenfalls das artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernis für die Feldlerche umgesetzt.

• 3.3.3 Ausgleichsfläche A2; Flurstück 422, Gemarkung Mantel, 3.531 m²

- Es handelt sich um zwei Teilbereiche (A2/1: 1.935 m² und A2/2: 1.596 m²) des genannten Flurstücks, die durch fehlende Pflegemaßnahmen teilweise verbuscht sind. Entwicklungsziel auf beiden Teilflächen ist eine Flachland-Mähwiese (entsprechend dem FFH-Lebensraumtyp 6510). An die Teilfläche A2/1 grenzt nördlich das amtlich kartierte Biotop 6338-1054, Teilfläche 17 („Flachland-Mähwiesen im Haidenaabtal nordwestlich Weiherhammer“) an. Langfristig ist die Teilfläche A2/1 in das Pflegeregime dieser Biotopfläche aufzunehmen. Die Teilfläche A2/2 liegt im südöstlichen Bereich innerhalb des amtlich kartierten Biotops 6338-1067, Teilfläche 1 („Magere Altgrasflur südwestlich Mantel“). Aufgrund der fehlenden Pflege in den letzten Jahren erfüllt die Fläche nicht mehr die Kriterien des amtlich ausgewiesenen Biotops. Auf beiden Teilflächen hat in den ersten zwei Jahren eine dreischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen, um die Flächen auszuhagern.



Anschließend hat eine zweischürige Mahd ab frühestens Mitte Juni zu erfolgen, um die Hauptblütezeit abzuwarten. Zur Erhaltung der Artausstattung ist eine Heuwerbung mit anschließender Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Die Gehölze in den Randbereichen sind zu erhalten. Die Traubenkirschen sind zu entfernen. Auf Düngung ist zu verzichten. Im Abstand von 4-5 Jahren hat eine bodenverbessernde Aufbringung von Naturkalk zu erfolgen.

- 3.3.4 Ausgleichsfläche A 3; Flurstück 1187, Gemarkung Mantel, 3.281 m²
- Das Flurstück liegt im Hohlachtal und erstreckt sich südwestlich an einem Waldrand entlang. Die Fläche fällt zum Hohlbach leicht ab und bietet so im höher gelegenen Bereich trocken-warme Standorte für z.B. Heuschrecken, Tagfalter und Reptilien. Zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen dieser Artengruppen hat auf der Fläche zukünftig eine einschürige Mahd im Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Dabei sind im Saumbereich der Gehölze auf ca. 5 m Breite abschnittsweise und im jährlichen Wechsel Altgrasstreifen zu belassen. Im Saumbereich sind zudem zwei Lesesteinhaufen (je ca. 10 m² und 1 m hoch) aus Bruchsteinen aufzuschütten. Im Abstand von 4-5 Jahren hat eine bodenverbessernde Aufbringung von Naturkalk zu erfolgen. Auf Düngung ist zu verzichten.

3.4 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

Seitliche Befestigung entlang des öffentlichen Fußwegs von der Erschließungsstraße Richtung Grünfläche an der Ortsverbindungsstraße (zw. Parzellen 9 und 10)

- (1) Seitlich des öffentlichen Fußwegs von der Erschließungsstraße Richtung Grünfläche an der Ortsverbindungsstraße (zw. Parzellen 9 und 10) ist aus Gründen des Überschwemmungsschutzes bei Starkregenereignissen an den angrenzenden Grundstücksgrenzen eine wasserundurchlässige Befestigung von mind. 0,25 m Höhe über Oberkante Belag Fußweg auszubilden. Dies kann in Form von Zaunsockeln, Böschungen o. Ä. erfolgen. Die Regelung zu Zaunsockeln in Festsetzung 2.1 (4) gilt hier nicht.

3.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Lärmschutzwall zum best. Lebensmittelmarkt

- (1) Im Bereich der Grünfläche zum best. Lebensmittel-Markt hin (im Westen) wird eine Aufschüttung (Erdwall) von 1,25 m Höhe (über Oberkante bestehendem Gelände) durch Planzeichen festgesetzt. Der Erdwall muss auf die gesamte im Planteil durch Planzeichen 5.3 festgesetzte Fläche errichtet werden. Die festgesetzte Fläche stellt hierbei die Grundfläche des Walls am Sohlpunkt dar. Die Böschungen sind allseitig in einem Verhältnis von Höhe zu Breite von 1 : 1,5 auszuführen.
- (2) Die Parzelle 1 darf erst genutzt werden, nachdem die Aufschüttung gemäß Abs.1 errichtet wurde (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



4. Hinweise

4.1 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Büro NRT (11/2016) wird verwiesen. Gegebenenfalls ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. eine erneute Prüfung zum Einzelvorhaben durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen 1.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Eichstätt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.5 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel



textliche Festsetzungen

<i>Corylus avellana</i>	- Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	- Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball