



## Markt Mantel

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schloßäcker II“

#### Teil D - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 16.09.2019

#### Verfasser:



**2G Architekten**  
**Sebastian Grundler | Martin Gebhardt**  
**Architekten & Stadtplaner**  
Sedanstr. 12  
D-92637 Weiden  
Tel: 0175 – 560 40 21  
mail: [info@gebhardt-architekten.de](mailto:info@gebhardt-architekten.de)  
Internet: [www.gebhardt-architekten.de](http://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](mailto:nrt@nrt-la.de)  
Internet: [www.nrt-la.de](http://www.nrt-la.de)

#### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt  
Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
M.Sc. (TUM) K. Haslberger  
B. Eng. F. Stöckl



## **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 Doppelhaus-hälfte 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 sowie 12 -17: 0,50 m

Parzellen 2 - 11: 1,25 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 1,50 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<br>Zeltdächer: 15 - 35 Grad<br>Pultdächer, versetzte Pultdächer: 0 - 20 Grad<br>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<br>Zeltdächer: 15 - 35 Grad<br>Pultdächer, versetzte Pultdächer: 0 - 20 Grad<br>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

- a) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.
- b) Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.
- c) Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
- d) An den Grundstücksgrenzen im Nord-Westen sind zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin keine Öffnungen, Türen oder Tore in den Einfriedungen zulässig, um die Lagerung von Gegenständen, Materialien auf den landw. Flächen zu verhindern.
- e) An den Grundstücksgrenzen im Nord-Westen sind zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin durch geeignete Maßnahmen möglichen Abschwemmungen bei Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Dies kann z.B. durch dammartige Bodenmodellierungen oder massive Zaunsockel erfolgen. Abweichend von Unterpunkt (4) b sind hier massive Sockel 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 Norden 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 4.003 m<sup>2</sup> zur Folge. Der Ausgleich erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 313, Gemarkung Rupprechtsreuth. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 4.343 m<sup>2</sup>. Nach Abbuchung der für den gegenständlichen Bebauungsplan erforderlichen 4.003 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche verbleiben der Gemeinde Mantel 340 m<sup>2</sup> Fläche als Ökokonto für zukünftige Vorhaben. Bei dem Flurstück handelt es sich um ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Durch Mahd ist extensiv genutztes Grünland (G214-GE6510) unter Berücksichtigung der Anforderungen 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.

3.3.2 Vermeidungsmaßnahmen:

##### **V1: Begrenzung der Zeiten für die Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung erfolgt in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison in der Zeit von 01. Oktober bis 28. / 29 Februar außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten.

Außerhalb dieses Zeitraums ist die Baufeldräumung nur nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung (nach Überprüfung des Baufeldes auf Brutvorkommen) möglich.

##### **V2: Vermeidung von Störwirkungen durch Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Störungen auf nachtaktive Fledermäuse und Zugvögel sind bei der Wahl der Beleuchtung folgende Faktoren zu beachten:



- Reduzierung der Beleuchtung auf das erforderliche Maß
- Auswahl insektenschonender Beleuchtung nach den neuesten Standards
- Ausrichtung der Beleuchtung / Orientierung so, dass die Lichtkegel begrenzt und zu Boden gerichtet sind und Streulicht nach oben und nach den Seiten vermieden wird

### **3.4 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 Süd-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 Parzellen 1 und 2 dürfen 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 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.

### **4.4 Altlastenverdacht, Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange**

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten.



Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

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