

Der Markt Bechhofen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Stand 21.11.2017,
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan für das Wohngebiet

„Liebersdorf Süd“

als Satzung.

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

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Liebersdorf. Im Norden grenzt bestehende Bebauung und im Westen die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Bechhofen an. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,47 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 314 (teilw.) der Gemarkung Liebersdorf.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,5 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die maximale Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 9,5 m nicht überschreiten.

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

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO i.V.m. Art. 6 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

4. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Grenzgaragen, gemessen an der Traufseite, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3,0 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig. Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m, vor Carports von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,75 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

5. Grünordnung

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen:

Entlang der Grundstücke, die an die offenen Ackerflächen grenzen, wird eine 2-reihige Hecke gepflanzt.

Pro 500 m² Grundstücksfläche wird mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm entsprechend der Artenliste gepflanzt.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Artenausschlussliste:

Für Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind folgende Gehölzarten verboten:

Abies in Arten	Tannen
Chamaecyparis in Arten	Scheinzypressen
Juniperus in Arten	Wacholder
Picea in Arten	Fichten
Thuja in Arten	Lebensbaum

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff wird im Süden der Bebauung eine 0,09 ha große Ackerfläche auf der Flur Nr. 314 als extensive Streuobstwiese angelegt.

Auswahlliste: Obstbaumhochstämme
(Mindestgröße: StU 7 – 10cm, Hochstamm)

Apfel:

Bohnäpfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Wetringer, Schöner von Wiltshire

Birne:

Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Madame Verté, Feuchtwanger Butterbirne

Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge, Wangenheimer

Nussbaum

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Wohngebiet sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 55° zulässig. Die maximal zulässige Höhe ist unter 2,3 festgesetzt. Flach- und Pultdächer sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind Rot-, Braun-, Grün- oder Schwarztöne zu verwenden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Bechhofen vorgenommen werden.

3. Einfriedungen

Zäune sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,2 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Weiterhin sind Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) als einzelne Gestaltungselemente zulässig. Die einzelnen Elemente sind in einer maximalen Breite von 1,2 m und einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Gabionen sind mit einer Hecke oder einem Zaun zu kombinieren. Das Verhältnis Gabione – Zwischenraum muss mindesten 1:2 aufweisen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser ist mit einem Volumen von min. 3 m³ / 100 m² befestigte Fläche zurückzuhalten und über das bestehende Kanalnetz abzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhalteziestern kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2. Denkmalschutz

Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. 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 1996 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.

4. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

6. Gehölzvorschläge

Pflanzschema 2 - reihige Hecke (30 m) ohne giftige Gehölze
Sträucher 2XV, H 60 - 150 cm
Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m

Ro	Ri	Ri	Co	Co	Cr	Cr	Ro	Ro	Sa	Ma	Cr	Ri	Ri	Co	Co	Cr	Ac	Co	Sa	Ca	al	al	av	av	mo	mo	ca	ca	ni	sy	mo	al	al	ca	av	mo	ca	ma	ni
Co	Ro	Ri	Ri	Ca	Ro	Ma	Ca	Cr	Cr	Ri	Ri	Sa	Ca	Ca	Ro	Co	Ro	Co	Ri	ma	ca	al	al	be	av	sy	be	mo	mo	al	al	ni	be	be	ca	av	av	ma	al

Pflanzenliste:

Ac	ca	Acer campestre	1	Stk	Ri	al	Ribes alpinum	9	Stk
Ca	be	Carpinus betulus	4	Stk	Ro	ca	Rosa canina	6	Stk
Co	av	Corylus avellana	4	Stk	Ro	av	Rosa arvensis	2	Stk
Co	ma	Cornus mas	3	Stk	Sa	ni	Sambucus nigra	3	Stk
Cr	mo	Crataegus monogyna	6	Stk					
Ma	sy	Malus sylvestris	2	Stk					

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

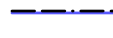
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Maximale Wandhöhe	Maximale Gebäudehöhe


3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

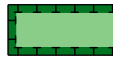
5. Grünflächen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsmaßnahme

 Anpflanzung von Bäumen gem. Pflanzlisten

 Anpflanzung von Sträuchern/Hecken gem. Pflanzlisten

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

8. Hinweise / nachrichtliche Darstellung


 Flurstücksgrenzen

 Mögliche Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 Bestehene Wohn- /Nebengebäude

 Bebauungsvorschlag

 Mögliche Grundstücksgrößen

 Parzellennummerierung

 Bemaßung



Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat Bechhofen hat in der Sitzung vom 24.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Lieberdsdorf Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2021 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Bechhofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Lieberdsdorf Süd“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

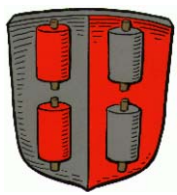
Markt Bechhofen, den

Helmut Schnoltz, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Lieberdsdorf Süd“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

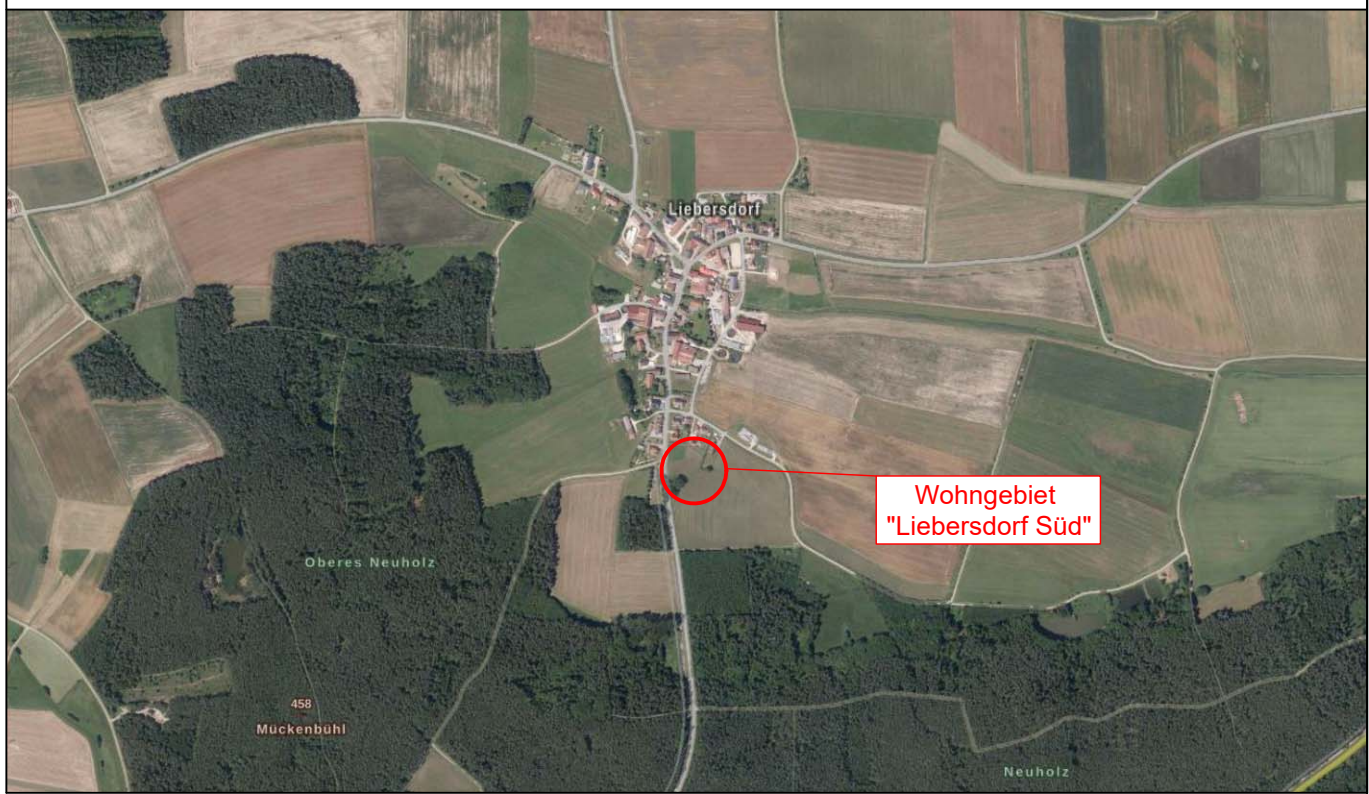
Markt Bechhofen, den

Helmut Schnoltz, 1. Bürgermeister




Markt Bechhofen

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	24.03.2021	Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlage-system: UTM (Zone 32) Haupthöhen-system: NHN (DHN 2016)

2020395/B-Plan_1000.PLT			
Ingenieurbüro Heller GmbH		Bauleitplanung Straßenbau Abwasserbeseitigung Wasserversorgung Vermessung/Geoinformation	
Schenberg 30 91567 Herrieden Tel.: 09825/2096-0 Fax: -50 Internet: www.i-heller.de E-Mail: info@i-heller.de			
Vorhabenbezeichnung:		Planummer: 2020395/B-Plan_1000.PLT	
Bebauungsplan		Vorentwurf	
Wohngebiet "Lieberdsdorf Süd"			
mit integriertem Grünordnungsplan			
Maßstab: 1:1000		Index / Datum: 00 / 24.03.2021	
Vorhabensträger: Markt Bechhofen		Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH	
(Datum)		(Datum)	
(Unterschrift)		(Unterschrift)	