



**Gemeinde Himmelkron**

**Bebauungsplan "Klosteracker"  
Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren**

**ENTWURF**

**Teil D - Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Fassung vom 08.10.2018

**Verfasser:**



Martin Gebhardt  
Architekt + Stadtplaner  
Herrmannstraße 3  
D-92637 Weiden  
Tel.: 0175 – 560 40 21  
Email: [info@gebhardt-architekten.de](mailto:info@gebhardt-architekten.de)



## **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) Grundfläche (GR), Geschoßfläche (GF), max. Zahl der Vollgeschoße, Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossfläche (GF), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximalen Wandhöhen gem. §§ 18, 19, 20 BauNVO, werden in den Nutzungsschablonen für den jeweiligen Bauraum im Planteil festgesetzt.

- (2) Die maximal zulässige zu versiegelnde Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wird für die gesamten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich mit 2.340 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (3) Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Geländes und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes.
- (4) Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

### **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 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 durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports können als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Flächen 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) Nebenanlagen in Form von Mülltonnen-Einhausungen und / oder Fahrradunterstellmöglichkeiten sind nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.
- (4) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze können als Ausnahme auch außerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen werden.
- (5) Unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile von baulichen Anlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr.16 Buchstabe f) Bayerischer Bauordnung (BayBO) wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Pergolen, Hofeinfahrten und Teppichstangen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### **1.4 Abstandsflächenrecht**

- (1) Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung(2008) findet keine Anwendung.

#### **1.5 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.

#### **1.6 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:

Dachform:	flach geneigte Satteldächer
Dachneigung:	5 - 15 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, jeweils in grauen oder roten bis rotbraunen Farbtönen

#### Nebengebäude

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

Dachformen:	Flachdächer, Pultdächer, flach geneigte Satteldächer
Dachneigung:	0 – 15 Grad
Art der Dacheindeckung:	Folien- oder Schweißbahneindeckung; Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, jeweils in grauen oder roten bis rotbraunen Farbtönen; Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer ist zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

- (2) Dachfenster, Dachgauben, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von 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 zulässig.

(4) Einfriedungen / Zäune

- a) Zäune sind blickdurchlässig z.B. aus korrosionsgeschütztem Stahlgitter oder Maschendraht zu errichten.
- b) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.
- c) Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.
- d) Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
- e) An der Grundstücksgrenze im Osten 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.

## 2.2 Stellplätze

- (1) Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 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.
- (2) Beläge Stellplätze und Zufahrten:  
Nicht überdeckte Stellplätze und alle Zufahrtsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

## 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 Je angefangener 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (entspricht 5 Bäumen bei ca. 3.958 m<sup>2</sup>). 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 5.2 abgegrenzten Fläche ist eine 2-reihige Strauchhecke zur Eingrünung des Wohngebietes anzupflanzen. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.5 zu entnehmen. Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100 cm.
- 3.2.3 Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.
- 3.2.4 Für Baumaßnahmen gerodete Bäume sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme in gleicher Art und Anzahl an einem geeigneten Standort durch Neupflanzung zu ersetzen.

#### **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 Gehwege und 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 Kulmbach 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 Kulmbach 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