Textliche Festsetzungen

für den gekennzeichneten Bereich:

zum Bebauungsplan NR.5 für das Gebiet "AM WEINBERG"

Die Gemeinde Trautskirchen, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17 Abs. 1 der BauNVO als höchstzulässiges Maß, soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zul. Geschossen und den weiteren Bestimmungen der Satzung keine geringeren Werte ergeben.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

II = 2 Vollgeschosse,
bzw.
I + D = 1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss, bei Ausführung eines Sattel- oder Walmdaches

Ausnahmsweise wird bei Sattel- oder Walmdächern ein zusätzliches Vollgeschoss im Keller zugelassen, wenn es sich aus der bestehenden Geländeneigung heraus ergibt und die Höhenfestlegungen unter Punkt 4 eingehalten werden.

2.3 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.4 Die maximale Anzahl der selbständigen Wohneinheiten wird auf 3 WE pro Wohngebäude beschränkt.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Garagen sind, soweit die Baugrenzen dies nicht einschränken, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
Die Stellung der Garagen wird nicht festgelegt.
Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen frei wählbar.
Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang auszuführen.

3.4 Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art.6 und Art.7 der BayBO.

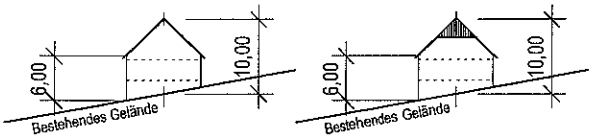
3.5 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen nach Art 6 Abs. 3 BayBO wird zugelassen. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist für alle Bauteile einzuhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

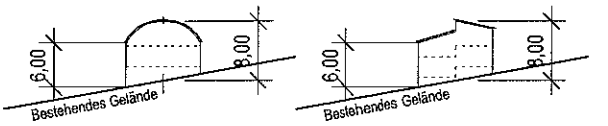
4.1 Die zulässige Höhenlage der Gebäude wird begrenzt durch die nachfolgenden Festlegungen der zulässigen Wand- und Firsthöhen.
Maßgebend für die angegebenen Höchstmaße ist das Maß zwischen OK bestehendem Gelände und Unterkante Sparren/ Dachkonstruktion gemessen an Vorderkante fertiger Fassade.

4.2 Folgende Höhen dürfen nicht überschritten werden:

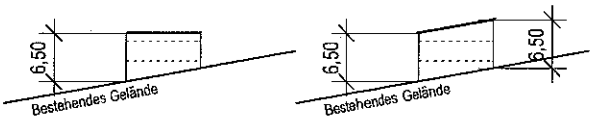
a) Sattel- und Walmdächer
Wandhöhe an der Traufe: 6,00 m
Firsthöhe: 10,00 m



b) Tonnen- und versetzte Pultdächer
Wandhöhe an der Traufe: 6,00 m
Firsthöhe: 8,00 m



c) Flachdächer oder einseitig geneigte Pultdächer
Wandhöhe: 6,50 m



4.3 Nachrichtlicher Hinweis:
Den Bauplänen ist neben einem Entwässerungsplan (siehe Pkt. 9) ein nach einem Nivellement erstellter Geländeschnitt /bzw. Höhenplan beizufügen, auf dem folgende Daten erkennbar sein müssen: OK FFB der Gebäude / Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze / vorhandenes Gelände / geplantes Gelände.
Eine Abnahme bzw. Überprüfung des Schnurgerüstes hat zu erfolgen.
Die Abnahme bzw. die Überprüfung auf Übereinstimmung der geplanten Höhenlage mit den Vorgaben des Bebauungsplanes hat durch einen nach Art. 68 BayBO bauvorlageberechtigten Planer zu erfolgen. Alternativ ist die Abnahme durch einen verantwortlichen Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen oder durch einen anderen Bauingenieur möglich.
Das unterzeichnete Abnahmeprotokoll ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen.

5. Dachform

5.1 Im Geltungsbereichbereich werden neben Sattel- und Walmdächern auch Flach-, Pult-, Tonnendächer etc. zugelassen.

5.2 Bei Ausführung von Sattel- oder Walmdächern sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
Das Kniestockmaß errechnet sich von OK Rohdecke bis UK Fußpfette/Schwelle.
Das Höchstmass zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an Vorderkante fertiger Fassade darf maximal 55 cm betragen.
Dachaufbauten (Gauben / Erker) als Satteldach- Schleppdach oder Dreiecksgauben sind bei Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung >= 40° zugelassen.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (= Summe aller Dachaufbauten auf einer Dachseite) darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, die Einzellänge nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten ist auf 2/3 der Dachhöhe begrenzt. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens so groß sein wie die Gaubenlänge.
Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

6. Gebäudegestaltung allgemein

6.1 Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Metall-, Faserzementplatten o. ä. sind nicht, Holzverschalungen sind zulässig. Grell leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

6.2 Bei aneinandergebauten Garagen werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Bei Ausführung von Satteldächern auf den Garagen ist die Dachneigung einander anzupassen.

6.3 Sämtliche Dacheindeckungsmaterialien (Ziegel-, Beton-, Blech etc.) sind in erdigen, natürlichen Farben auszuführen. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben und Oberflächen sind nicht zulässig.

7. Stellplätze / Garagen / Carports

Hinsichtlich der Garagen- und Carportgestaltung gelten die genannten Festlegungen analog.

7.1 Garagenstellung: Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen ohne direkte Zufahrt von der Erschliessungsstrasse und Carports dürfen die Baugrenze zur Strasse hin überschreiten. Ein Mindestmaß von 1,00 m zur öffentlichen Grundstücksgrenze ist jedoch einzuhalten.
Weitere Festlegungen hinsichtlich der Garagenstellung erfolgen nicht. Auf die Regelungen in der BayBO wird hingewiesen. Zufahrten zu den Garagen sind nur außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätze und Grünflächen zulässig.

7.2 Stauraum: Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen sein. Für Carports ist kein Stauraum erforderlich.

7.3 Anzahl der Stellplätze: Pro Wohneinheit sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze gem. Garagenverordnung zu erstellen.
Für sonstige zugelassene Nutzungen gelten die Forderungen der BayBO.

8. Einfriedungen

8.1 Eine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist nicht erforderlich. Sofern auf eine solche nicht verzichtet wird, ist sie mit einer Höhe von nicht mehr als 1,00 m auszuführen.

8.2 Einfriedungen sind als
- Bretterzaun mit einfachen senkrechten Brettern / Latten oder
- in Stahl mit einfachen senkrechten Stäben auszuführen.
- Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Scherenzäune sind grundsätzlich nicht zulässig.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich Maschendrahtzäune zugelassen.

9. Entwässerung / Dränung / Regenwasser
(Nachrichtliche Hinweise)

9.1 Regenwasser-Nutzung / -Rückhaltung:
Alle unbegrünten Dachflächen sollen über Regenrückhaltebehälter (Zisternen) mit einem Mindestvolumen von mehr als 3,0 cbm entwässert werden. Die Zisterne ist auf dem Grundstück zu errichten.
Die Nutzung des gespeicherten Wassers zur Gartenbewässerung, sowie für die Toilettenspülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen.

9.2 Dränagen:
Auf die Ausführung von Dränagen soll möglichst verzichtet werden. Bei Unterkellerungen wird die Ausführung von wasserundurchlässigen Stahlbetonkellern empfohlen. Soweit Dränagen ausgeführt werden, sind diese über Sickereinrichtungen (Sicker-Schächte/- Leitungen/-Gräben) zu entwässern. Ein direkter Anschluß an das Kanalsystem ist nicht zulässig.

9.3 Entwässerung Lichtschächte:
Lichtschächte, deren Sohle / Unterkante weniger als 2,0 m unterhalb OK FF liegt, dürfen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

9.4 Entwässerungs- und Dränagepläne:
Der Gemeinde ist zusammen mit der Eingabeplanung ein Entwässerungs- und Dränagenplan (soweit eine Dränage ausgeführt wird) vorzulegen, welcher folgende Mindestangaben enthalten muß: Schmutzwasser-, Regenwasser und Dränageleitungen mit Querschnitts- und Höhenangaben, Revisionsschächte, Sickerschacht, Pumpen, Einleitungen und Anschlüsse.
Die Fertigstellung der Entwässerungsanlagen (außerhalb des Gebäudes) sind vor dem Verfüllen der Baugrube anzuzeigen und abnehmen zu lassen.

9.5 Befestigte Flächen:
Befestigte Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag und einem entsprechend wasserdurchlässig ausgebildeten Unterbau auszuführen.
Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

10. Grünordnung mit Pflanzgeboten (§9 Abs.1 Nr.25 und §178 BauGB)

10.1 Randbegrünung zur freien Feldflur - Pflanzgebot
Im dargestellten Bereich, am nordwestlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Baugebietes ist eine mindestens 2-reihige Feldhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung) und einer Breite von >= 4,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Am nördlichen Rand des Baugebietes ist die bestehende Hecke entsprechend den vor genannten Vorgaben zu ergänzen und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Öffentlicher Bereich - Pflanzgebot Bäume
Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den dargestellten Punkten und Bereichen heimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

10.3 Gestaltung der Hausgärten - Empfehlung:
Bei der Gestaltung der Hausgärten wird dringend empfohlen auf die Verwendung von fremdländischen Gehölzen zu verzichten, da diese das Orts- und Landschaftsbild verfremden und keinen wesentlichen Beitrag als Lebensraum für die heimische Kleintierwelt leisten. Empfohlen wird die Anlage eines naturnah gestalteten Gartens auf Grundlage der heimischen Gehölze und Obstbäume.
Die Pflanzung und Pflege von mindestens einem heimischen Laubbaum (Hausbaum) und einem Obstbaum wird ausdrücklich empfohlen.

11. Ergänzende Hinweise

11.1 Sämtliche Leitungskabel zur Versorgung des Baugebietes (bspw. Strom- u. Telefonkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

11.2 Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu dulden.

11.3 Die nördlichen Grundstücke sind durch geeignete Maßnahmen im Bereich des landwirtschaftlichen Weges bzw. der Heckenpflanzung vor dem Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden Hanggrundstücken zu schützen.

12. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Abs. 3 Satz 4 in Kraft.