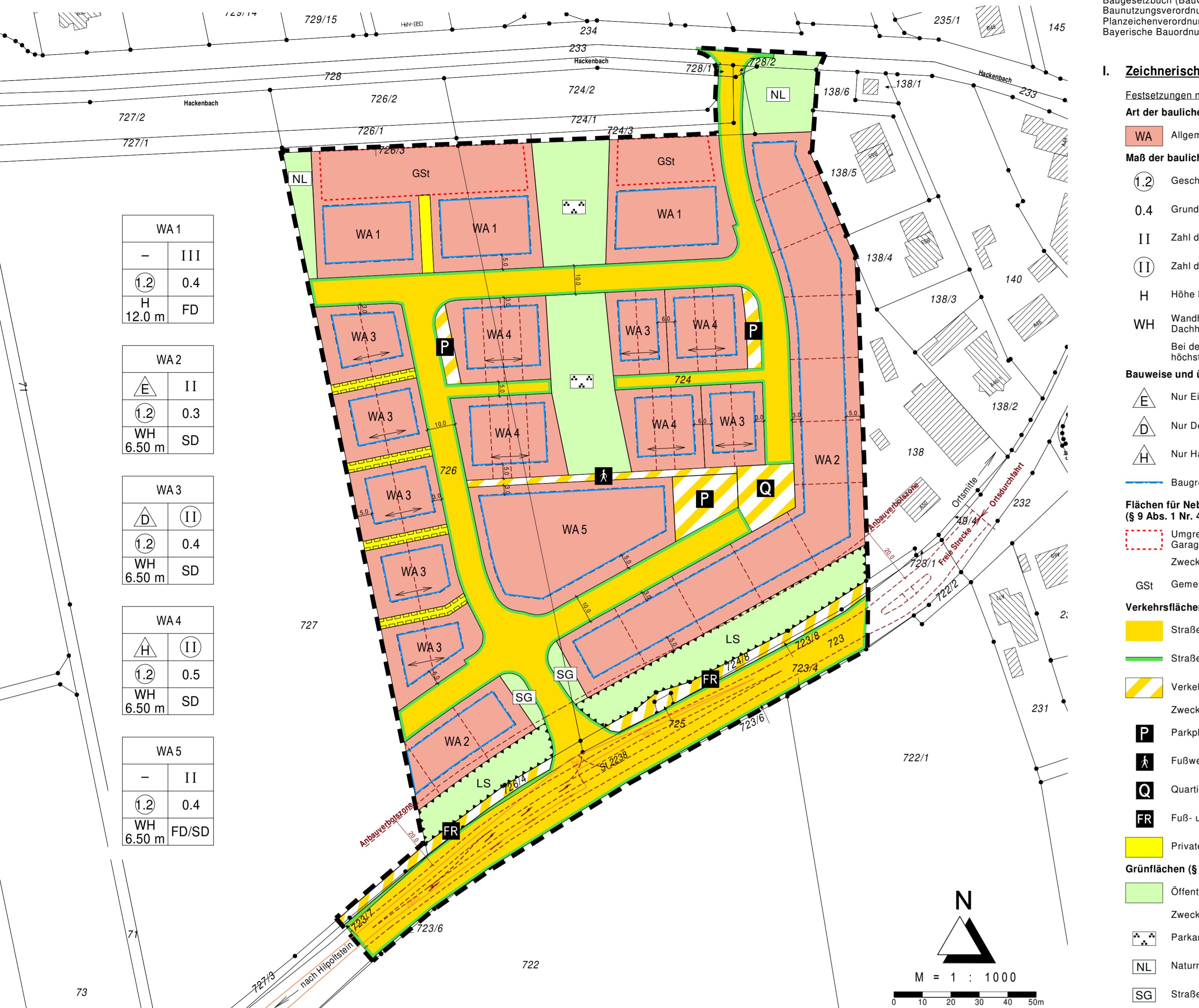
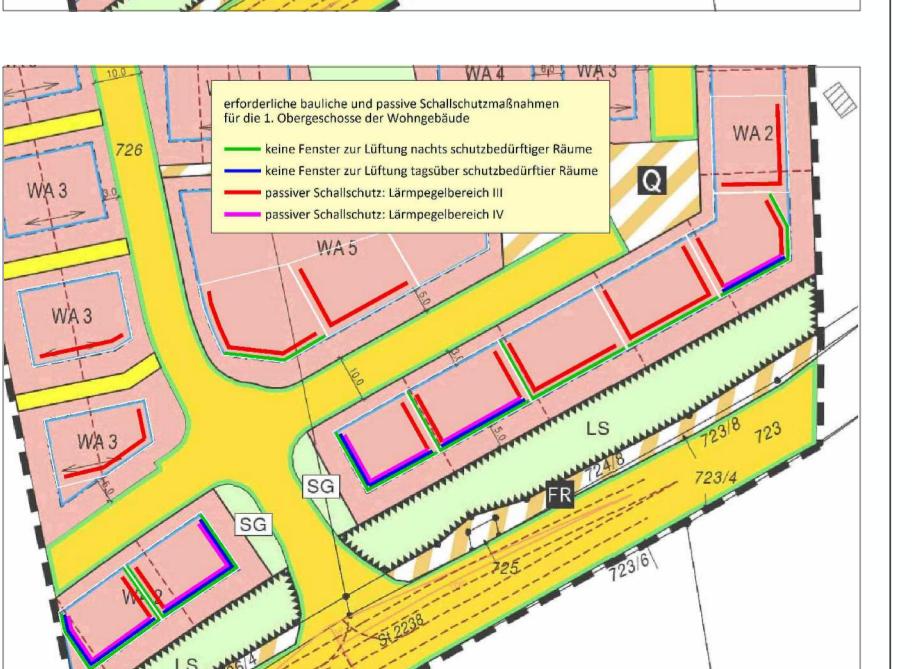
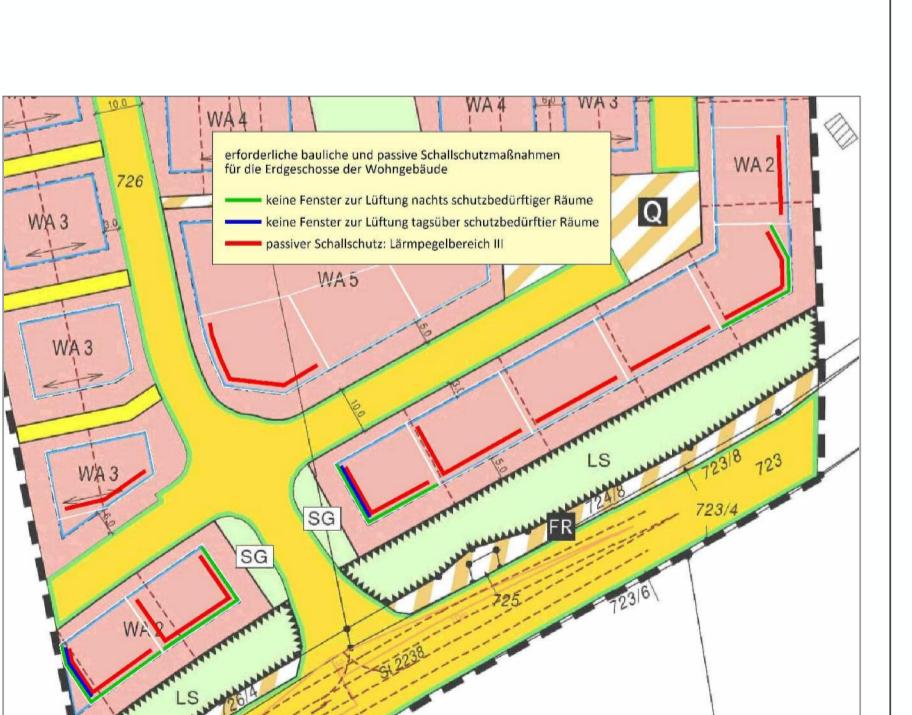


Bebauungsplan Meckenhausen Nr. 5 "An der Sindersdorfer Straße"



Ergänzende Planzeichnungen Schallimmissionsschutz (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7): (unmaßstäblich)



Ergänzende Planzeichnungen Externe Ausgleichsmaßnahme (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)



II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauVO darf die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauVO darf die Länge von Baukörpern im Plangebiet 20 m nicht übersteigen. Ab 20 m Länge ist ein Versatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Tiefe erforderlich.

- Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauVO)**
Gemäß § 23 Abs. 5 BauVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum planungsmässigen Außenbereich nach § 35 BauGB müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
Im Bereich der Ankerbebauungszone entlang der Staatsstraße (diese beträgt 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) bedarf die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO einer Genehmigung der Straßenbaubehörde.

- Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Vermeidungsmaßnahme V-M 1 – Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit d.h. nur in der Zeit vom 1.10 bis 28.2.

Vermeidungsmaßnahme V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pein) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

Vermeidungsmaßnahme V-M 3 – Schutz angrenzender Flächen

Die nördlich des Gelungsbereichs liegenden, abschnittsweise biotopkarten Saum- und Gehölzfällen entlang des Hackenbachs sowie die straßenbegleitenden Bäume entlang der Ortsstraße Meckenhausen B sind während angrenzender Bautätigkeiten nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Staudenbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel- und Traubreich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten einzurichten und während der gesamten Bautätigkeit fähig zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 1 – Nutzungsextensivierung und Strukturaneicherung nordwestlich bzw. nördlich von Karm

Die intensiv als Acker genutzten Flächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem Moos- oder Brachflächen-, Blüh- und Saumstreifen zu erneien. Ziel ist die Entwicklung artreicherer Säume und Staudenfluren (Entwicklungsziel K132) sowie eine Verbesserung von Biodiversität, Boden- und Wasserhaushalt. Pflegehinweise siehe CEF-M 1.

Vorgezogene, artspezifische Ausgleichsmaßnahme – CEF-M 1 (Felderche): Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Blühflächen, Wechselbrache und Brachstreifen auf 1 ha

Zur Vermeidung einer Verschlechterung des lokalen Bestands der Felderländer sind auf den Fl-Nrn. 419 und 460 insgesamt ca. 1 ha Fläche als potentielles Bruthabitat herzurichten. Dies erfolgt durch Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Wechselbrache, blüh- und Saumstreifen.

Pflege- und Bewirtschaftungsvorgaben:

- Flächen einschließlich Pufferbereiche dauerhaft aus der intensiven Nutzung nehmen.
- Jährlich wechselweise Anlage von Brache und Blühstreifen; Selbstbegrünung zulassen.
- Keine Beweidung, keine Dünung, kein Pflanzenschutz.
- Bearbeitung max. 30 cm Tiefe.
- Blüh- und Saumstreifen mit artenreicher, mehrjähriger und einjähriger Saatmischung anlegen (z. B. Steinklee, Kreuzklee, Kardm, Kamille, Sonnenwicke, Lein).
- Distanzierung nur bei Bedarf, Mitte Juli, Hochmähd mit mind. 40 cm Schnitttiefe.
- Blüh- und Saumstreifen abschnittsweise in mehrjährigem Wechsel abschliegen, grubbern oder stehen lassen.
- Keine Bepflanzung der Flächen.

Die Maßnahme ist zeitlich vor dem Eingriff umzusetzen und durch jährliche Pflege dauerhaft zu erhalten.

6. Nutzung der Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im Plangebiet zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind begründete Dachflächen. Die genaue Bestimmung der nutzbaren Dachfläche richtet sich nach Art. 44a BayBO.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen müssen zwischen dem allgemeinen Verkehrsraum und der Staatsstraße 2238 eine mindestens 4,5 m über Oberkante der Staatsstraße hohe aktive Lärmschutzwand errichtet werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserförderung (TrinkW) der Kreisverwaltungsbörde – Abteilung Gesundheit – anzugeben. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzurufen.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

Durch zusätzlichen aktiven Schallschutz entlang der Staatsstraße 2238 kann sich das Erfordernis passiver Schallschutzaufnahmen im westlichen Bereich des Plangebiets reduzieren.

8. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot A: Baumfällung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind zur Straßenraumgrünung mindestens 28 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzgebot B: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den privaten Bauparzellen des Wohngebietes ist angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Bäume auf Privatgrundstücken“

Pflanzliste „Straßenbäume“:

- Acer platanoides
- Ailanthus altissima
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'
- Ostrya carpinifolia
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
- Sorbus aria
- Ulmus x hollandica 'Lobel'
- Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/Deborah)
- Purpur-Erle
- Hainbuche
- Nussbaum
- Weißdorn
- Spätblühende Straßen-Esche
- Hopfen-Esche
- Traub-Kirsche
- Echte Melhore (auch als Sorte 'Magnifica')
- Lobei-Ulme/Schmalkrone Stadt-Ulme

Pflanzliste „Bäume auf Privatgrundstücken“:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Ailanthus altissima
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Prunus avium
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia
- Feld-Ahorn
- Spitz-Ahorn
- Schwarz-Erle
- Sand-Birke
- Hainbuche
- Gemeine-Esche
- Vogel-Esche
- Traub-Kirsche
- Eberesche
- sowie Obstbäume alter regionaltypischer Sorten

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

9. Bauliche Form von Doppelhäusern und Hausgruppen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern, die in gleicher Flucht stehen, sind die Traufe auf gleicher Höhe zu führen, da Dächer neigungsgleich auszuführen und das Material sowie die Farbe der Dachdeckung, der Rinnen und der Blechverharrungen identisch zu wählen.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern, die im seitlichen Versatz zueinander stehen, sind die Traufe auf gleicher Höhe zu führen, die Dächer neigungsgleich auszuführen und der Dachvorsprung in gleicher Länge auszubilden.

Einzelne genehmigte Doppelhäuser und Reihenhäuser setzen den baulichen Maßstab für die nachfolgend genehmigte, dazugehörige Bebauung.

10. Dachformen der Auf- und Anbauten sowie Nebengebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Bei untergeordneten Auf- und Anbauten (Gauben, Windfänge, Erker, Wintergärten etc.) sowie bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden im Plangebiet ist die Dachform frei wählbar.

Im WA müssen Garagen und Carports an Grundstücksgrenzen, die ganz oder teilweise zusammengebaut sind, dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen. Einzelne genehmigte Garagen und Carports setzen den baulichen Maßstab für die nachfolgend genehmigte Garagen und Carports.

11. Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind flache und flachgeneigte Dächer (Neigung 0 - 19°) von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet mit einer Begrünung zu versehen. Diese Feststellung gilt nicht für untergeordnete Auf- und Anbauten (Gauben, Windfänge, Erker, Wintergärten etc.).

12. Stein-, Schotter- und Kiesgärten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind Stein-, Schotter und Kiesgärten über 2 m² Grundfläche je Baugrundstück im Plangebiet nicht zulässig.

13. Einfründungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO werden Einfründungen am öffentlichen Straßenraum im Plangebiet auf eine Höhe von 1,40 m über anliegende Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt.

Auf öffentlichen Straßenräumen sind Mauern, Gabionen und Kunststoffgeflechte als Einfründungen unzulässig. Bauliche Einfründungen mit Zäunen dürfen am öffentlichen Straßenraum nicht blickdicht ausgeführt werden. Bauliche Einfründungen sind dort sockelfrei und mit einem Abstand von 15 cm über dem Boden zu errichten.

Zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB müssen bauliche Einfründungen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

III. Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftliche Emissionen der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftliche Emissionen (wie Geruch, Staub und Lärm) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und innerhalb des Plangebiets zu erkennen.

2. Auflinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auftindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Roth oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

3. Regenwassersizisterne

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser (insbesondere für die Gartenbewässerung) wird die Errichtung von Regenwassersizistern empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserförderung (TrinkW) der Kreisverwaltungsbörde – Abteilung Gesundheit – anzugeben. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzurufen.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eindringendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

Durch zusätzlichen aktiven Schallschutz entlang der Staatsstraße 2238 kann sich das Erfordernis passiver Schallschutzaufnahmen im westlichen Bereich des Plangebiets reduzieren.

8. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot A: Baumfällung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind zur Straßenraumgrünung mindestens 28 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzgebot B: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den privaten Bauparzellen des Wohngebietes ist angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Bäume auf Privatgrundstücken“

Pflanzliste „Straßenbäume“: