

STADT SPALT



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 65 „AN DER WASSERMUNGENAUER STRASSE“

IM ORTSTEIL WERNFELS

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 13.01.2026

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 11.03.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Spalt im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ im Ortsteil Wernfels beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 39 und 330/3 (Teilfläche), Gemarkung Wernfels, Stadt Spalt, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,82 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 11.03.2025 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Spalt, den _____

Udo Weingart, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 65

„An der Wassermungenauer Straße“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.6 Stellplatznachweis

Die Anzahl der anzulegenden privaten Pkw-Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Spalt zu ermitteln und nachzuweisen.

1.7 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutz-

volumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und darüber hinaus dem Wasserversorger (ZV-RBG) sowie dem Betreiber der Abwasseranlage (Kommunalunternehmen Spalt) zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

1.8 Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind von der nutzbaren Dachfläche ausgenommen.

1.9 Immissionsschutz

Aufgrund der Geräuschimmissionen durch die nördlich des Planungsvorhabens bestehende Sportanlage dürfen im Einwirkungsbereich der nördlichen Bauparzellen 2 und 3 die nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftigen Räume an der nördlichen Fassadenseite kein offenes Fenster aufweisen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,40 m über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 4,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 52° zulässig.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachsteinen/-ziegeln herzustellen.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen, **-eindeckungen** und -farben zulässig.

2.3.2 Dachgestaltung Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports sind in Dachform, -neigung und -farbe entweder an das Hauptgebäude anzugleichen oder mit begrüntem Flachdach (Dachneigung maximal 9°, Substrataufbau mind. 10 cm) auszubilden.

2.3.3 Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach), Schleppgauben (mit „Pulldach“) oder Flachdachgauben zulässig; Zwerchhäuser/Zwerchgiebel ebenfalls mit denselben Dachformen.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Satteldächern parallel zur Dachhaut auszuführen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,00 m zulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Die Errichtung von Blockhäusern aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) ist unzulässig.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen mit einem Abstand von weniger als 1,00 m zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. **Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm über Geländeoberkante aufweisen.**

Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungsbzw. -mauerhöhen von 1,00 m.

Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zu öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen sind keine Stützmauern zulässig.

2.7 Flächenbefestigung

Einfahrten, Stellflächen und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster etc.).

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen des nachfolgenden Pflanzgebots zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Baumarten sind für die Pflanzung im Rahmen des Pflanzgebots zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Roth können auch andere heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbäume gepflanzt werden. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden; gentechnisch veränderte Pflanzen sind unzulässig. In geringem Umfang können trockenheits- und hitzeverträgliche Arten mitteleuropäischer oder südeuropäischer Herkunft verwendet werden.

Pflanzqualität (mindestens):

- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Heister: ab 6 cm Umfang, 150-200 cm
- Obstbäume: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, Stammumfang 12-14 cm

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

- | | |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraister | Wild-Birne |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- hochstämmige Obstbäume alter regionaltypischer Sorten

3.3 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Großflächige Stein-/Kiesbeete bzw. Stein- und Kieseelschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind für Flächen von mehr als 2 m² pro Parzelle unzulässig.

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Die Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodungen und Gehölzschnitt darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

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 Pen) 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: Erhalt der Heckenstrukturen nördlich der Vorhabenfläche

Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Gehölzbestand am nördlichen Rand, überwiegend angrenzend an den Geltungsbereich, nach DIN 18920 sowie den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) effektiv vor Beeinträchtigungen zu schützen. Verdichtungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Anlage von Kompostmieten o.ä. innerhalb der Traufbereiche bestehender Gehölze dürfen nicht erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V-M 4: Erhalt des nicht direkt von den Baumaßnahmen betroffenen Höhlenbaumes

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A1: Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Spalt

Teilflächen aus Fl.-Nr. 1680/1 und 1681, Gemarkung Spalt

Gesamtfläche: 15.920 m² ($\triangleq$ 106.984 WP inkl. Verzinsung)

Abgebuchte Fläche: 1.271 m² ($\triangleq$ 8.543 WP)

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11)

Zielbiotop: Artenarmes Extensivgrünland, stellenweise mit Altgrasbereichen (G213)

Die Stadt Spalt stellt die Herstellung, Entwicklung sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme sicher.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) zu melden.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Baumstandorten sowie der eingrünenden Heckenpflanzung einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Felder und Wiesen unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen ergeben können. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind von den zukünftigen Bauwerbern hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

4.6 Beleuchtung im öffentlichen Raum

Um die Störung von Säugetieren und Vögeln sowie die Gefährdung von Insekten zu verringern bzw. vermeiden, sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Abstrahlung sollte zum Boden gerichtet sein, horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist zu vermeiden.

Ausgefertigt:

Spalt, den _____

Udo Weingart, Erster Bürgermeister