

Bebauungsplan Nr. 24 „Am Martinsberg“ – Textliche Festsetzungen

Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan

**Bebauungsplan Nr. 24 „Am Martinsberg“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __. 2026

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus den im Planteil eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), sowie aus den maximal zulässigen Höhen und maximal zulässigen Vollgeschossen.

Im WA 1 und WA 2 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen oder sonstigen Nebengebäuden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Für die Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH)- bzw. Gesamthöhe (GH) durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Als Gesamthöhe (GH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Oberkante Attika als Gesamthöhe definiert.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFB) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planteil sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Erforderliche Regenwasserrückhaltungen sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

5.1. Gestaltung der Dächer

Im WA 1 und 3 sind Flachdächer zulässig. Die Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Im WA 2 sind flach geneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 ° zulässig.

Auf den Dächern sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) zu errichten. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Die Regelungen zur Dachgestaltung beziehen sich lediglich auf Hauptgebäude und Garagen.

5.2. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Garagen müssen bis zum öffentlichen Verkehrsraum einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Im WA 1 und WA 2 ist pro Wohneinheit mindestens ein Fahrradstellplatz zu errichten.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

6. Grünordnung

Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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.

Baum-, Hecken- und Gehölzbestand

Die Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist zulässig. Eingriffe auf den Baumbestand jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die bestehende Randeingrünung (Hecke) so weit wie möglich, mindestens aber zu 50 Prozent der Gesamtlänge zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken (vgl. Pflanzenauswahllisten) zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hecken aus Nadelgehölzen und Koniferen sind unzulässig.

Im Plangebiet sind je angefangene 450 m² private Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm entspr. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das entspricht eine Gesamtzahl von mind. 16 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs. Die bestehenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Pflanzenauswahllisten

Heimische Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: StU 10 – 12 cm, Hochstamm)

Hochstämme Hausgärten

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 14 – 16 cm)

Obstbaumhochstamm oder

Amelanchier arborea "Robin Hill"

Aesculus carnea „Briotii“

Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“

Fraxinus ornus

Prunus sargentii

Pyrus calleryana in Sorten

Sorbus aria

Sorbus decora

Sorbus domestica

Sorbus intermedia

Felsenbirne

Scharlach Rosskastanie (rotblühend)

Rotdorn

Blumen - Esche

Zierkirsche

Stadtbirne

Mehlbeere

Schmuck-Eberesche

Speierling

Schwedische Mehlbeere

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

M1: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

M2: Belassen der Randeingrünung (Hecke) so weit wie möglich, mindestens aber zu 50 Prozent der Gesamtlänge.

CEF1: Als Ausgleich der verlorenen Lebensstätten für höhlenbewohnende Vogelarten sind mindestens 8 Starenkästen sowie 3 Meisenkästen in naher Umgebung zu hängen. Die genaue Lage und Höhe ist mit einer fachkundigen Person abzustimmen, der Hangplatz der Kästen muss dokumentiert und der uNB gemeldet werden. Die Kästen müssen mindestens 20 Jahre regelmäßig kontrolliert und gewartet werden.

Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien bei Kellerfenstern sind zu vermeiden.

Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

II. HINWEISE

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landesamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. Immissionen

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

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

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht übersteigen.

Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

4. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.