



Gemeinde Schnelldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

„An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Entwässerungsplan

Kreis Ansbach

Bebauungsplan (§ 13a BauGB) beschleunigtes Verfahren und Örtliche Bauvorschriften

1 Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1.1 Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
(BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom
04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

1.2 Geltungsbereich:

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 535, der Gemarkung Oberampfrach. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Dient vorwiegend dem Wohnen

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 (2) 1 BauNVO)
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (§ 4 (2) BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Gesundheits- und sportliche Zwecke (§ 4 (3) BauNVO)

2.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 (2) 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Die weiteren in § 6 Abs. 2 BauNVO benannten Nutzungen sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen sind unzulässig.

2.1.3 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Planungsgebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Höchstgrenze entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Die dargestellten Grünflächen sind private Grünflächen. Diese Flächen sind bei der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche nicht in Abzug zu bringen.

Als maximale Gebäudehöhe ist die in der Nutzungsschablone eingetragenen TH als Traufhöhe und FH als Firsthöhe vorgegeben. Der Höhenbezug ist die geplante Rohfußbodenhöhe. Die Rohfußbodenhöhe ist mit maximal 50 cm über der mittleren Geländehöhe festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO):
Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse

Werden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt, so müssen diese nicht auf die zulässige Grundfläche mit angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet:

Offene Bauweise, es sind Mehrfamilienwohnhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

Mischgebiet:

Offene Bauweise, es sind Mehrfamilienwohnhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenaushub aus dem Bereich der privaten Baugrundstücke ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer „Vor-Ort-Verwertung“ des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Die baulichen Voraussetzungen sind entsprechend vorzusehen.

Der Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen, getrennt von dem beim Baugrubenaushub anfallenden Unterboden zwischen zu lagern und innerhalb des Baugrundstücks wieder einzubauen. Beim Wiedereinbau des Bodens ist darauf zu achten, dass zuerst der Unterboden und dann der Mutterboden (Humus) aufgetragen wird.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil zu beachten.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 8 BayBO)

Bei den Hauptgebäuden sind Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Gebäudehöhe ist auf die eingetragene Höhe beschränkt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dabei ist von den seitlichen Giebelwänden ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrradstellplätze, Müllbehältereinhausungen usw. sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Die Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist zu beachten und darf nicht überbaut werden (§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).

Sämtliche unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu erhalten. Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterbeläge, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Betonsteine, o.ä.) auszuführen. Die Fugenbreite von nicht wasserdurchlässigen Betonpflasterbelägen beträgt mindestens 3,0 cm. Die dargestellte Bepflanzung kann in geringem Umfang verändert werden.

3.2 Abwasserbeseitigung

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Retentionsspeicher mit Drosselschacht einzubauen. Der Abfluss aus der Fläche darf bis 10 l/s betragen, mit einem Rückhaltevolumen von 35 m³.

3.3 Anzahl der Stellplätze (Art. 47 (2) BayBO)

je Wohneinheit sind zwei Stellplätze bzw. Garagen nachzuweisen.

4 Sonstige Hinweise

- a) Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhanden. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-23585-0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

- b) Grundwasserableitungen – auch über das öffentliche Abwassernetz – sind unzulässig.

- c) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist folgendes zu beachten:

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der

Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie das Bayerische Abfallwirtschaftsgesetz – BayAbfG in der Fassung vom 9. Aug. 1996 zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 5 des Gesetzes vom 10. Dez. 2019.
7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz.
8. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der örtlichen Versorgungsträger zu beachten.

- d) Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Gemeinde Schnelldorf, Rothenburger Straße 13, 91625 Schnelldorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

5 Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Schnelldorf hat in seiner Sitzung vom 21.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Erschließungsplan in Schnelldorf beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Erschließungsplan in Schnelldorf wurde am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

- b) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Erschließungsplan in Schnelldorf in der Fassung vom 12.10.2020 in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 17.12.2020 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Erschließungsplan in Schnelldorf in der Fassung vom 12.10.2020 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 17.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Schnelldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und

Erschließungsplan in Schnelldorf in der Fassung vom2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schnelldorf, den.....2020

Tobias Strauß, 1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Erschließungsplan in Schnelldorf wurde am2020 gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „An der Rothenburger Straße III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Erschließungsplan in Schnelldorf mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Schnelldorf, den2020

Tobias Strauß, 1. Bürgermeister