

Die

GEMEINDE SCHNELLDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Kindertageseinrichtung Schwalbengasse“

in Schnelldorf

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Flur-Nr. 581, Gemarkung Oberampfrach, sowie Teilflächen der Flur-Nr. 519, 520, 580 und 582/1, jeweils Gemarkung Oberampfrach.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung einer Kindertageseinrichtung zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt. Über dem zweiten Vollgeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen im Planungsgebiet darf eine Höhe von 8,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugshöhe über NormalNull (NN).

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis Oberkante First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches als höchster Punkt des Gebäudes. Als Gebäude mit Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3,0°. Alle übrigen Dachformen gelten als Gebäude mit geneigtem Dach. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen.

§ 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.3 *Anschluss an das natürliche Gelände, Geländeauffüllungen, Abgrabungen*
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße (=Schwalbengasse) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von **max. 2,00 m** zulässig. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von **max. 1,00 m** zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Bei der Ausführung von Stützmauern ist aufgrund der Art der zulässigen Nutzung im Besonderen die Errichtung von Umwehrungen gegenüber tieferliegenden Flächen (Höhenunterschied > 0,50 m) gem. Art. 36 BayBO „Umwehrungen“ bei der Vorhabenplanung zu beachten. Da mit der Anwesenheit Kleinkinder auf der zu sichernden Fläche zu rechnen ist, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

§ 5 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 5.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweis: Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

- 5.2 *Einfriedung*

Einfriedungen mit Zäunen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m für mind. 30 cm zu unterbrechen. In diesem Bereich ist ein Abstand von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung freizuhalten.

§ 6 – Grünordnung

- 6.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden.

Für die im Planblatt dargestellten Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Hecken müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 50 cm einhalten.

Hinweis: Aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertageseinrichtung wird dringend angeraten, nur Pflanzenarten zu verwenden, welche auch für Kinder als ungiftig zu erachten sind. Auf die Bewertungslisten des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) wird verwiesen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freilächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Sträuchern entsprechen der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu bepflanzen.

6.3 Baum-, Hecken- und Gehölzbestand

Eingriffe in und Rodung der bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen zulässig, jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Pro gerodetem Baum ist eine Ersatzpflanzung 1:1 als standortheimischer Obst- oder Laubbaum, Qualität Hochstamm, im Planungsgebiet oder dem unmittelbaren städtebaulichen Umfeld durchzuführen.

6.4 Artenschutz

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig

6.5 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 7 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 8 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Kindertageseinrichtung Schwalbengasse“ in der Fassung vom 21.10.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH, Im Weiler 7, 74523 Schwäbisch Hall, Bericht Nr. 18569 SIS vom 22.06.2018
- Schalltechnische Stellungnahme der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH, Im Weiler 7, 74523 Schwäbisch Hall, Nr. S20686_SIS_01 SIS vom 03.08.2020

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

§ 9 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Baugebiet Schwalbengasse“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 21.10.2020 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 20.07.2020
zuletzt geändert: 21.10.2020

Schnelldorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Schnelldorf
Tobias Strauß
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	<i>Heimische Obstbäume</i>	
Heister:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
++	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernenrebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm