



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Auf der Reutte, 7. Änderung für das Gebiet Fichtensteig"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3. **FD OK max. = 7,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
SD/WD OK max. = 8,50 m
- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe des natürlich anstehenden Geländeneaus, gemessen in der Mitte auf der Südseite des Gebäudes.
- 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.3.1. **o** offene Bauweise
- 1.3.2. nur Einzelhäuser zulässig
- 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.4.1. **Baugrenze**
- 1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig.
- 1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**
- 1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.
- 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 1.6.1. **öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- 1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.7.1. **Pfg.** Flächen für Pflanzgebote
- 1.7.1.1. Die Pflanzgebotsflächen sind mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern der Artenliste 2 anzulegen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 3 m² Pflanzgebotsfläche. Die Pflanzgebotsflächen dürfen ausschließlich zum Zweck der Bepflanzung genutzt werden, bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen nicht zulässig.
- 1.7.2. **Anzupflanzende Bäume**
- 1.7.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.7.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.
- 1.7.3. **Artenliste 1 - Bäume** Pflanzqualität: Hochstamm, 14-16 cm, 3xv.
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche
 Prunus mahaleb - Felsen-Kirsche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia pallida - Kaiserlinde
 Tilia patyphyllos - Sommerlinde
- Artenliste 2 - Sträucher** Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.
 Cornus sanguinea - roter Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.8.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 1.9. **NUTZUNGSSCHABLONE**
- | WA | II | Art der baul. Nutzung | Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß) | Füllschema der Nutzungsschablone |
|-----|----|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 0,4 | - | Grundflächenzahl (GRZ) | - | |
| | | Bauweise | Dachform | |
| | | Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze) | | |
| | | | | |

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

- 2.1. DACHGESTALTUNG**
- 2.1.1. Es sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.
- 2.1.2. Dachaufbauten in Form von Schieppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
- 2.1.3. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachfläche ausgebildet werden.
- 2.1.4. Flachdächer von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Mindestsubstratstärke 8 cm.
- 2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.2.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.
- 2.3. EINFRIEDUNGEN**
- 2.3.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.
- 3. HINWEISE**
- 3.1. bestehende Bebauung
- 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3. Maßangaben in Metern
- 3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.
 Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWF-reiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.
- 3.5. BODENDEKMÄLER**
 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freiligt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- 3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.7. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN**
 Der Bebauungsplan "Auf der Reutte", 7. Änderung hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf der Reutte", 4. Änderung vom 02.11.1995 auf.

Stadt Senden Bebauungsplan "Auf der Reutte, 7. Änderung für das Gebiet Fichtensteig"

Maßstab 1 : 250
 Stand: 20.11.2017

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm

Verfahrensvermerke

- Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Senden hat am nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.
- Senden, den
 Raphael Bögge
 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am vom Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Senden beschlossen und am im Stadtbote Nr. ortsbüchlich bekannt gemacht. Die von dem Bebauungsplan betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.
- Senden, den
 Raphael Bögge
 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
- Senden, den
 Raphael Bögge
 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Senden, den
 Raphael Bögge
 1. Bürgermeister