

Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.09.2018
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- die Planzuchtverordnung (PlanZ) i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO

Den Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II. Im Bereich der Penthouseaufbauten beträgt die zulässige Vollgeschossezahl III.

2.3 Bauweise § 22 BauNVO

Nach § 22 BauNVO Absatz 3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt

2.4 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

2.5 Nebenanlagen Art. 6 BayBO

Es gelten die Bestimmungen der Art. 6, Absatz 9 BayBO für Grenzbauten.

3.0 Lage der Baukörper - Bauliche Gestaltung

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 23, Absatz 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgelegt.

3.2 Lage - bauliche Gestaltung § 23 Satz 3 BauNVO

Der Mindestabstand beträgt 5,00 m zwischen der Baugrenze -und der Grundstücksgrenze.

3.3 Böschungen und Abgrabungen

Geländeschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen mit einer Neigung von 1:1 sind unzulässig.

4.0 Hauptgebäude

4.1 Max. zulässige Höhe des Gebäudes § 16 Abs.2, Nr. 4 BauNVO

Die Ausgangshöhe der Höhenberechnung ergibt sich aus den angegebenen NN-Höhen des fertigen Fußbodens.
Die Stockwerk wird eine Höhe von 3,30 m gerechnet.
Siehe dazu die Schnittdarstellungen.

4.2 Dächer

Dachform: Flachdach

4.3 Dachneigung

Dachneigung: 0 Grad

4.4 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig

5.0 Nebengebäude

Dachform: Flachdach

Dachneigung: 0

6.0 Garagen, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze

6.1 Standort

Es gelten die Bestimmungen der für Grenzbauten Art. 6, Absatz 9 BayBO.

Es gilt die örtliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen.

6.2 Tiefgarage:

Es ist zwingend eine Tiefgarage vorgesehen.
Alle Stellplätze sind in der Tiefgarage vorzusehen

6.3 Lage der Penthouseaufbauten.

Die Lage der Penthouseaufbauten ist innerhalb der Schnitte " Schnitt A - A, Schnitt B - B, Schnitt C - C" sowie dem Grundrissplan 1 mit den eingezeichneten Maßeinheiten zwingend vorgeschrieben.

7.0 Grünordnung: Freiflächen

7.1 Oberflächenbefestigung von Wegen

Alle Wege im Bereich der Parkkörper sind mit versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen.

7.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (saP), Pkt. 7.4 - 7.5 bzw. Anhang 1, Teil D, ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls Rechtsverbindlich.

7.3 Flächen und Einzelpflanzgebote

Zulässig sind standortgerechte und heimische Gehölze

7.4 Vermeidungsmaßnahmen der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

- V1: Zeitlich begrenzte Gehölzpflege nach Bundesnaturschutzgesetz (§39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.
- V2: Zeitlich beschränkte Baufeldräumung nicht im Zeitraum je nach Witterung ab Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September.
- V3: Zügige Durchführung der Erdarbeiten damit entsehende Strukturen nicht von relevanten Tierarten, insbesondere Reptilien und Amphibien, besiedelt werden können, müssen Sand- und Erdaufbau möglichst schnell, Plätzen unverzüglich eingebrenet werden.
- V4: Ökologische Begleitung durch eine Fachkrat falls die Vorgaben V1 - V3 nicht eingehalten werden können. Dies ist bei der unteren Naturschutzbehörde bekannt zu machen.

7.5 CEF - Maßnahme der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) ist notwendig, um Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.
Anlage einer oder mehrerer so genannter "Reptilienburgen" unter fachlicher Begleitung und in Absprache mit der UfNB. Dadurch wird der Verlust eines möglichen Eidechsen-Lebensraumes ausgeglichen und, falls V4 durchgeführt wird, bei der Eidechse gefangen werden könnte, dienen sie der Aufnahme der abgenommenen Tiere.

7.6 Ausgleichsmaßnahmen

Fl. - Nr. 879 Ausgleichsfläche der Gemeinde, Markt Emskirchen (siehe Planzeichnung).

8.0 Hinweise

8.1 Bodenfunde im Planungsbereich, Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß Art 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen, sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

8.2 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Die Einleitung des Fremdwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

8.3 Abstand der Baumbefestigungen - Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

8.4 Stellplätze

Durch die intensiv vorgesehene Bebauung, sind nur einige Stellplätze auf dem Grundstück möglich. Die Planung sieht eine Tiefgarage vor.

9.0 Empfehlungen

9.1 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behälter einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenangfangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ pro 100 qm Dachfläche, mit Überlauf in das Entwässerungssystem der Marktgemeinde Emskirchen, empfohlen.

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) und der DIN 1988 sowie nach den anerkannten Regeln der Technik ist die Anlage von einer Fachfirma zu installieren. Das Leitungssystem der Regenwasser-nutzungsanlage und der Trinkwasseranlage (unterschiedliche Leitungen), sind gemäß § 17 TVO unterschiedlich zu kennzeichnen. Sollte das Dachwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

9.2 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten.

Obstbaum, Hochstamm, Stammdurchmesser 10 - 12 cm; heimische Arten autochton

Bäume: 3 x v m, B Stammdurchmesser 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	●
Tilia cordata	Winterlinde	●
Betula pendula	Weißbirke	●
Carpinus betulus	Weißbuche	●
Fagus sylvatica	Rotbuche	●
Quercus robur	Stieleiche	●
Sorbus aucuparia	Eberesche	●

Stäucher 60/100 2 x v. 1 Stck/qm, heimische Arten

Acer campestre	Feldahorn	●
Cornus mas	Kornelkirsche	●
Cornus sanguinea	Hartriezel	●
Corylus avellana	Hasselnuß	●
Euonymus europaeus	Pflaumlindchen	●
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	●
Prunus spinosa	Schlehe	●

Planzeichenerklärung mit Festsetzungskarakter

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- - - - - Neue Grenzsituation

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO Parzelle 1
- III Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO Parzelle 1
- III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

4.0 Bauweise § 22 BauNVO

g geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

0° Flachdach

6.0 Überbaute Grundstücksfläche

— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsausbaubreite

8.0 Grünordnung, Arten wie Pkt. 9.2, private Flächen

- Einzelbaum Neupflanzung
- Anpflanzung von Strauchgehölzen als Abgrenzung zur Landschaft 1 Stck. pro Quadratmeter, auch in Einzelstellung
- Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.
- Freiflächen sind zu begrünen bzw. Gartenmäßig zu nutzen

sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungskarakter

9.0 Geländeneigung

— Höhenlinien Bestand

10.0 Grenze; Gebäude

- Grenze Bestand
- Fl. Nr. 352 Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- u. Nebengebäude
- Parzellennummern
- Straßenrand
- geplantes Haus im bebaubarem Bereich

11.0 Vorhandenen Grünstrukturen

- Erhalt bestehender Einzelbäume außerhalb des Planungsgebietes
- Erhalt bestehender Heckenstrukturen außerhalb des Planungsgebietes

12.0 Nutzungsabchlonen

Geltungsbereich	
G NR. 1 - 2	A - Art der baulichen Nutzung
A	B - Zahl der Vollgeschosse
C	D - Grundflächenzahl GRZ
D	E - Geschossflächenzahl GFZ
E	F - Bauweise
F	G - Dachform
G	H - Dachneigung

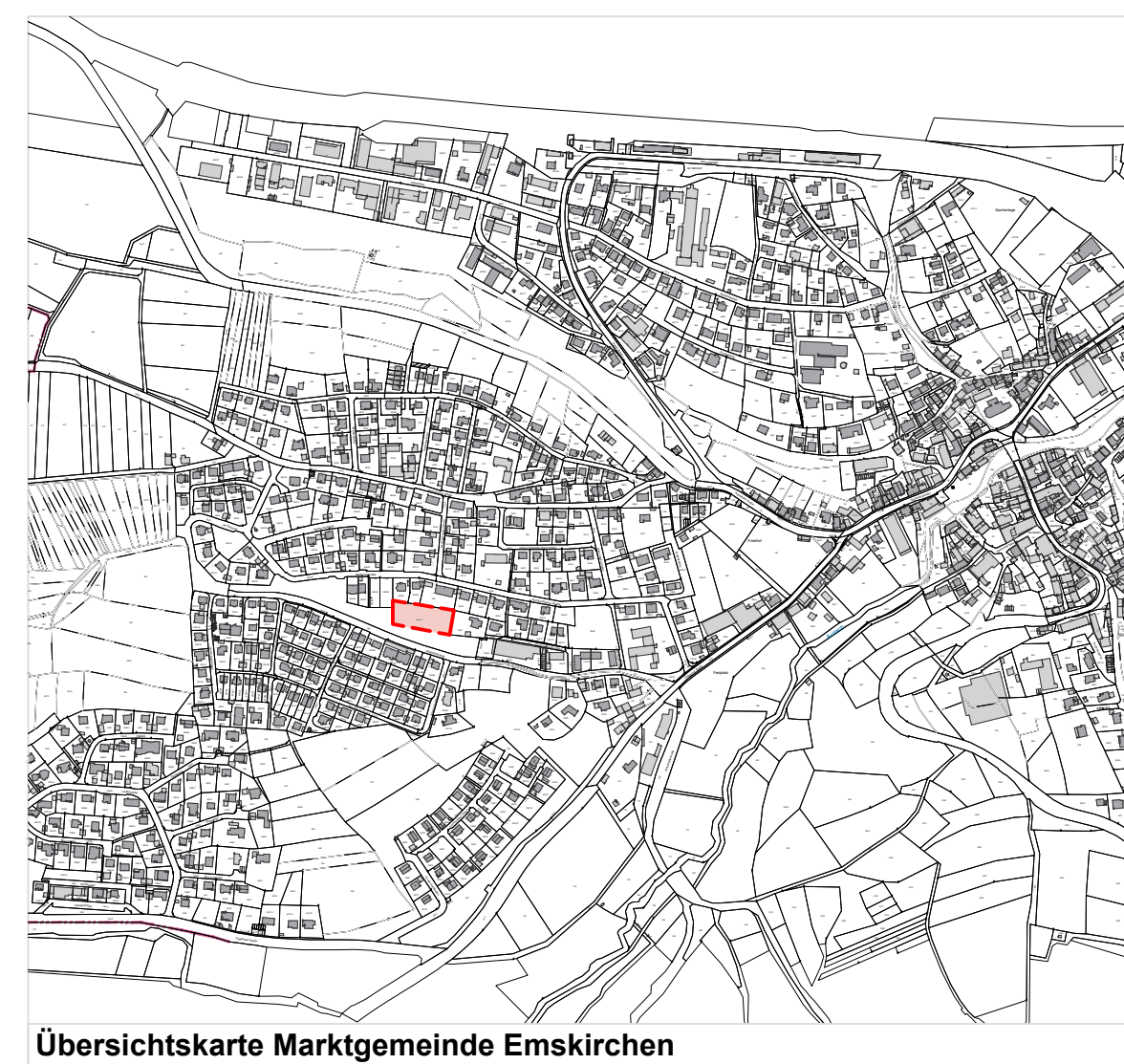
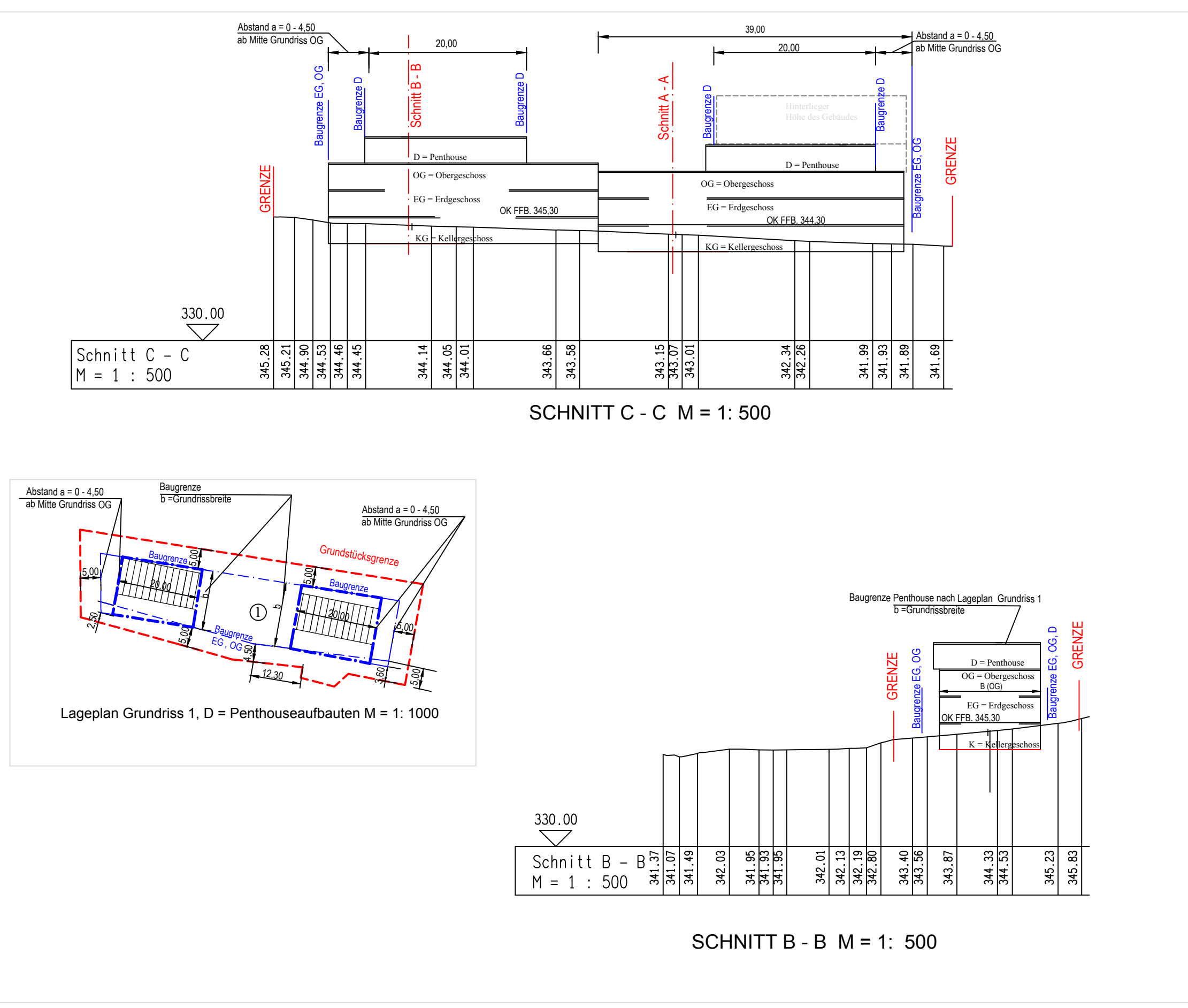
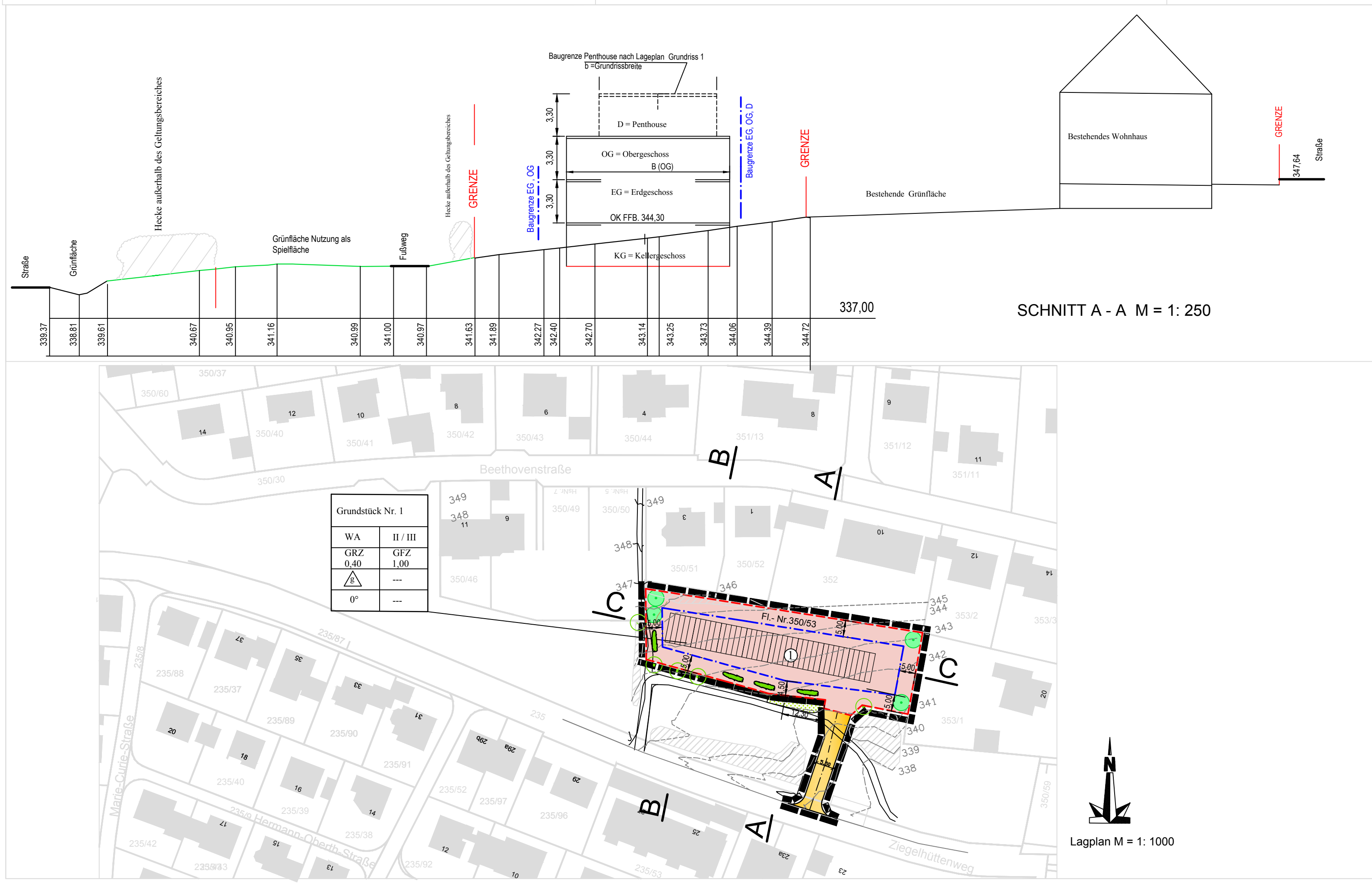
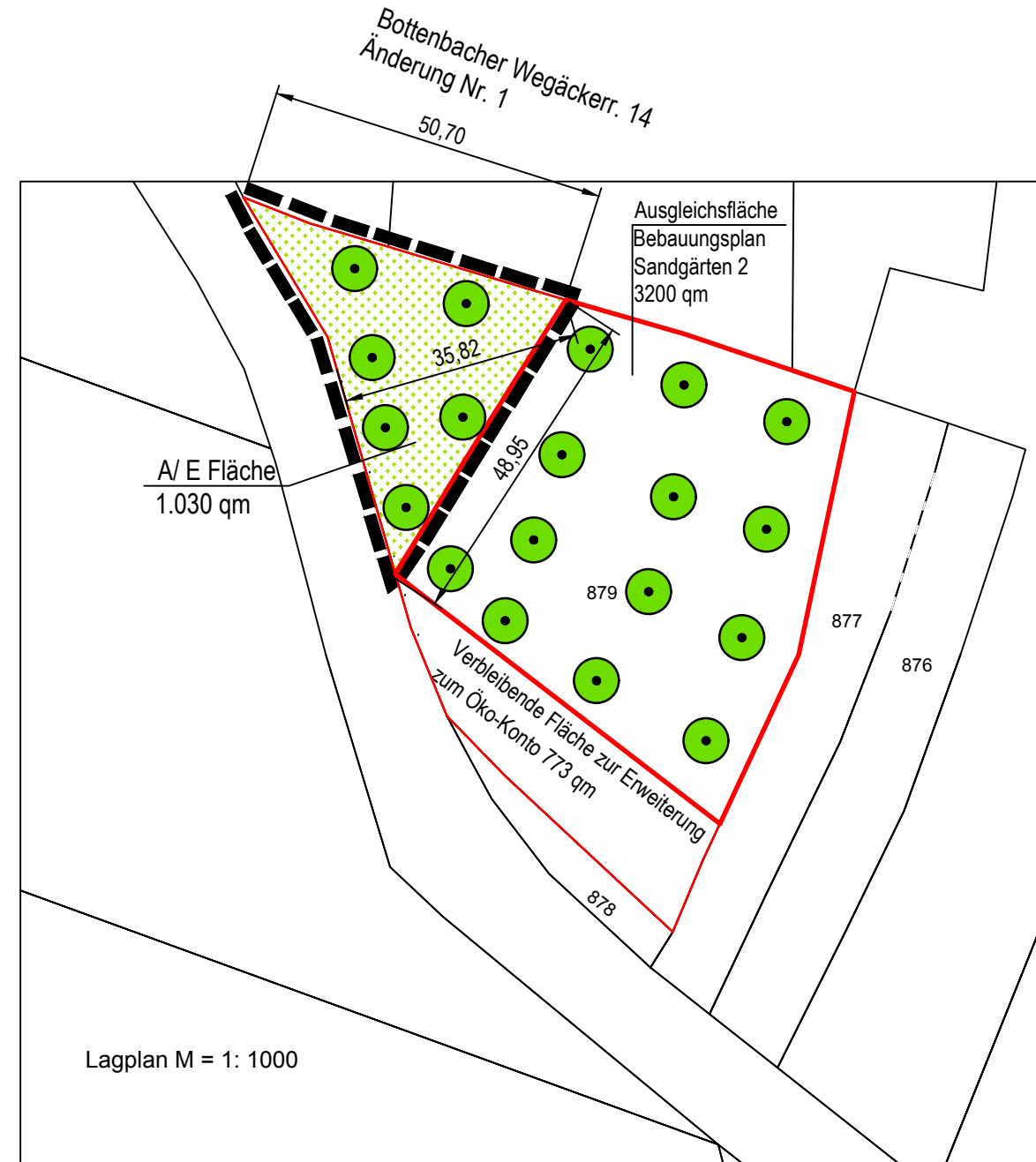
Externe Ausgleichsfläche FL.- NR. 879, A/ E Fläche

Gesamt	=	5.003 qm
Sandgräben 2	=	3.200 qm
A/E - Fläche	=	1.030 qm
verbleiben	=	773qm

Vorh. Anpflanzung von heimischen Obstbäumen, Hochstamm, autochton, maximaler Grenzabstand 10 - 15 m

Ansatz mit Arten- und krautreicher Wiesensmischung für frische Standorte, Regosaatgut.
> 2- mätige Mähnd ab 15.06 des Jahres
Mähgut entfernen, ohne Düngungsmaßnahmen und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Umgrenzung A/E Fläche



Übersichtskarte Marktgemeinde Emskirchen

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan Nr. 14

Bebauungsplan "Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 1 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53, OT Emskirchen
Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), hat der Rat der Marktgemeinde Emskirchen diesen Bebauungsplan "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 1 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53" OT Emskirchen beschiedend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emskirchen, den.....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Marktgemeinde Emskirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 1 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53"OT Emskirchen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.

Emskirchen, den.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Marktgemeinde Emskirchen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 1 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53"OT Emskirchen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Emskirchen, den.....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 1 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53", OT Emskirchen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Emskirchen, den.....

Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14 "Änderung Nr. 1 mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr. 350/53 OT. Emskirchen"

Marktgemeinde Emskirchen
Fassung 26.11.2018

M = 1: 1000

Marktgemeinde Emskirchen
Erlanger Str. 2
91448 Emskirchen

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Str. 7
91086 Aurachtal

Münchaurach den 26.11.2018

