



ÜBERSICHT EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE UND BLÜHFLÄCHE FÜR FELDLERCHEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	zulässige Dachformen	zulässige Dachneigungen
WA	I	EG + I (max. II)	0,4	0,6	SD, WD, ZD, KWD	15° - 25°
		EG + DG (max. II)	0,4	0,6	SD, WD, ZD, KWD	25° - 45°
		EG + DG (max. II)	0,4	0,6	MD	60° - 80° 15° - 30°
WA	II	EG + DG (max. II)	0,4	0,6	ghvD	25° - 35°
		EG (max. I)	0,4	0,4	SD, WD, ZD	15° - 25°

Erklärungen:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- I / II = Teilgebiet
- EG = Erdgeschoss
- DG = Dachgeschoss
- max. I / II = max. zwei Vollgeschosse zulässig
- GRZ = max. Grundflächenzahl
- GFZ = max. Geschossflächenzahl
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach
- ZD = Zeltdach
- KWD = Krüppelwalmdach
- MD = Mansarddach
- ghvD = gegeneinander höherversetztes Dach
- xx* - xx* = zulässige Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Bauweise, Bauformen, Baugrenzzen, Grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Anbauverbotszone

vorgeschlagene neue Grenzen

vorhandene Grenzen, Grenzstein

Flurnummer

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

geplanter öffentlicher Parkplatz

Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

maßstäbliche Profilierung des bestehenden öffentlichen Anwanderweges

geplanter Anwanderweg

Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung

geplante Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

bestehende Freileitung oberirdisch mit Schutzstreifen

bestehende Ferngasleitung unterirdisch mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Private Hecke

Spielfeld

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Sonstige Pflanzenzucht

Lärmschutzwall

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Bernaßung

Höhenschichtlinien in m über NN

Festsetzungen

Der Markt Kleinlangheim erlässt als Satzung aufgrund

der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663),

des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74),

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das ausgewiesene Plangebiet 'Am Graben' in der Marktgemeinde Kleinlangheim, Gemarkung Kleinlangheim, gilt die nach dem Entwurf vom 27.07.2020 und i. d. F. der Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 03.11.2020 und 15.12.2020 ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen nach dem Entwurf vom 27.07.2020 und i. d. F. der Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 03.11.2020 und 15.12.2020 den Bebauungsplan bildet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)', i. S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser

für Teilgebiet I, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6

für das Teilgebiet II, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4

3.2 Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung

für das Teilgebiet I: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf, andererseits EG+I zulässig, wobei dann maximal 2 Vollgeschosse (max. II) errichtet werden dürfen. Die maximale Haushöhe von 10,0 m darf im gesamten Teilgebiet nicht überschritten werden.

für das Teilgebiet II: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG kein Vollgeschoss sein darf. Die maximale Haushöhe von 7,0 m darf im gesamten Teilgebiet nicht überschritten werden.

Definition Haushöhe: Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der jeweilige Mittelpunkt der Länge des Grenzverlaufs entlang des betrachteten Grundstückes, gemessen an der straßenseitigen Grenze. Dies gilt auch für Eckgrundstücke. Oberer Endpunkt der Haushöhe ist die OK des Firstpunktes.

4. BAUWEISE

4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen sind untersagt.

4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Für das Teilgebiet I:

- Für die bauliche Nutzung EG+ DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße

• ist bei Wandhöhen von <= 4,50 m eine mögliche Dachneigung von 25° - 45° zulässig;

• ist bei Wandhöhen von > 4,50 m eine mögliche Dachneigung von 35° - 45° zulässig;

• ist bei Dächern mit gegeneinander höherversetzten Dachflächen eine maximale Wandhöhe der höheren Wandseite von 6,50 m, eine maximale Wandhöhe der niedrigeren Wandseite von 5,0 m zulässig.

- Für die bauliche Nutzung EG+I, max. II, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße

• ist bei Wandhöhen von <= 6,80 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig;

• ist bei Wandhöhen von > 6,80 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig.

4.2.2 Für das Teilgebiet II:

- Für die bauliche Nutzung EG + DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße

• ist bei Wandhöhen von <= 3,50 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig;

• ist bei Wandhöhen von > 3,50 m eine mögliche Dachneigung von 15° - 25° zulässig.

4.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angreifer auf den Baulandflächen zu dulden.

5. DÄCHER

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind

im Teilgebiet I: Satteldächer, Walmdächer (auch als Zeltdach), Krüppelwalmdächer, Mansarddächer oder gegeneinander höherversetzte Dächer auszuführen. Zugelassene Dachneigungen analog Punkt 4.2, zusätzlich gilt für Mansard-Dächer eine Dachneigung von 60° / 15° - 30°.

im Teilgebiet II: Satteldächer, Walmdächer (auch als Zeltdach) auszuführen. Zugelassene Dachneigungen analog Punkt 4.2.

5.2 Bei Dächern mit gegeneinander höherversetzten Dachflächen ist eine Dachneigung von 25° - 35° zugelassen. Die dazwischen entstehende senkrechte Außenwand darf höchstens eine Höhe von max. 1,75 m erreichen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand.

5.3 Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

5.4 Dachaufbauten sind zulässig. Fledermausausbauten sind nicht zulässig. Dachgauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden. Sie sind bei Mansarddächern nur im Mansard-Bereich zulässig.

5.5 Dachschneitten sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

5.6 Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

5.7 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in folgendem Farbton zu gestalten: ziegelrot bzw. naturrot und anthrazit. Andere Farböne sind unzulässig.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1 Gemäß Art. 81, Abs. 1 Ziffer 4 BayBO in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO wird für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind.

6.2 Jeder Bauwerber hat bei höherem Pkw-Bedarf zusätzlich die entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf Privatgrund nachzuweisen.

6.3 Garagen/Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

6.4 Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

6.5 Vor Garagen und Carports mit direkter Aufsahrt zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

6.6 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise dürfen nicht errichtet werden.

7. ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGKEIT - EINFRIEDLUNG DER GRUNDSTÜCKE

7.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ

- ohne Einzäunung

- mit Hecken (ausgenommen Thuja- & Kirschlorbeer-Hecken)

- mit Holzlattenzäunen (ausgenommen Jägerzäune),

- mit Metallzäunen

hergestellt werden.

Sockelmauerwerk ist unzulässig.

7.2 Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

7.3 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander: wie unter 7.1 jedoch auch Maschendrahtzäune zulässig.

7.4 Sockelmauern an Grundstücksgrenzen, die der Ortsrandbegrenzung dienen, sind grundsätzlich unzulässig.

8. LÄRMMISSIONEN

8.1 Der Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sicherzustellen.

8.2 Für das Teilgebiet II gilt: Sofern ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgt, sind hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Aufenthaltsräume zulässig.

9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden über die Kostenentlastung nach §§ 135 a-c BauGB abgerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für Flächen von Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, etc.) werden als betragsfähiger Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen über den Erschließungsbeitrag abgerechnet.

II. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERSIEGELUNG

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garagenfahrflächen, Fußwege, etc., soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdruchlässigem Belag anzulegen (z. B. weittüftiges Rasenpflaster, Schotterterrassen, Spuntpflasterung, etc.).

2. ANPFLANZUNGEN

2.1 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.

Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzmaterial verwendet werden.

2.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in artenspezifischer Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

2.3 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

2.4 Gemäß Planzeichnung ist auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen als Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste vorzusehen. Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze (z.B. Lorbeerkrich, Thuja, Scheinzypresse, Fichten und Tannen etc.) sind nicht zulässig.

2.5 Maschendraht-Einfriedungen sind mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu hinterpflanzen.

2.6 Die öffentlichen Grünstreifen sind, soweit hier Sickermulden vorgesehen sind, als extensiv Grünland anzulegen. Sie sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut zu entfernen ist. Der erste Mähtermin muss nach dem 15. Juni liegen. Auf Düngung- und Pflanzmaßnahmen ist zu verzichten.

Übrige, von Einbauten freie öffentliche Grünstreifen entlang der Straßen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

2.7 Auf der im Plangebiet befindlichen Fläche des Spielfeldes sind innerhalb der gesamten Flurnummer keine giftigen oder insbesondere für Kinder gefährlichen Pflanzen wie Roter Hartnagel, Wasserschneeball, Liguster, Vogelbeere, Efeu, Waldgelbblat, Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn, Holunder, Heckenkirsche, Berberitze, Waldkiebisch, Echtes Geißblatt o.ä. erlaubt.

3. SCHUTZGEBOT

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwertet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzubauen und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

4. ARTENAUSWAHLLISTE

Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartnagel

Cornus avellana Haselnuss

Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Rosa canina Hundrose

Rosa arvensis Feldrose

Viburnum opulus Wasserschneeball

Cornus mas Korbweissdorn

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre Feldahorn

Crataegus monogyna Weißdorn

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Salix caprea Salweide

Prunus padus Obstbäume, Wildobst

Größtkronige Bäume:

Filix cordata Winterlinde

Acer platanoides Spitzahorn

Fraxinus excelsior Quercus robur Esche

Quercus petraea Quercus laevis Stieleiche

Wandbegrenzung:

Clematis vitiflora Waldrebe

Hedera helix Efeu

Lonicera periclymenum Waldgelbblat

Humulus lupulus Hopfen

Parthenocissus Wilder Wein

Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN

5.1 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet dient bisher als potentieller Lebensraum für Feldlerchen. Daher müssen die Erschließungs-Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerchen stattfinden. Zur Umgehung des Tötungsverbotes für die Feldlerche müssen die Erschließungsflächen nach der Ernte umgebrochen und bis zum Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen durch regelmäßiges Pflügen / Eggen umgebrochen gehalten werden.

Für die Kompensation des Revierverslustes für Feldlerchen werden innerhalb der Gemarkung Kleinlangheim vor Bauarbeiten entsprechende Blühflächen mit einem erforderlichen Gesamtumfang von mind. 1,5 ha auf folgendem Flurstück angelegt:

Fl-Nr. 1574: 16.623 m²

Die Blühflächen werden wie folgt angelegt und gepflegt:

- Es werden mehrere Streifen angelegt, um den Grenzlinsenanteil zu erhöhen

- Selbstbegrünungen auf Brachestreifen führen zur Bodenruhe und zeigen das standortübliche Potenzial. Die einzelnen Streifen sind zu erhalten.

- Schwarzbrotstreifen sind schnelbtrocknende Lebensräume mit schütterer Vegetation. Die Bodenbearbeitung im Herbst fördert die Entwicklung der Segelfalora, die daraus entstehenden lockeren und offenen Bereiche sind ergebige Nahrungshabitate, aber auch Bruthabitate.

- Eine Düngung auf der Gesamtfläche ist nicht zulässig.

Schematische Darstellung der anzulegenden Blühflächen:

anzulegende blühfähige 350 m, halbiert durch hochgelegene Straße

■ Niederwüchsige Soomstrichung, 6 m streifenweise, Mähen im Herbst

■ Hochwüchsige Soomstrichung, 12 m streifenweise, Mähen im 5-jährigen Turnus

■ Schwarzbrodbrechen, Breite 15 m, Mähen im August, jährliche Bodenbearbeitung im Oktober

■ Selbstbegrünung, Umbruch alle 5 Jahre

5.2 Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Plangebiet 'Am Graben' beträgt 14.143 m².

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Umfang des Blühflächenausgleichs für die Feldlerche auf die Größe der erforderlichen externen Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Somit kann der erforderliche externe Ausgleich vollständig über die Anlage der Blühflächen für die Feldlerchen abgedeckt werden.

III. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt an die Mischwasserkanalisation (Schiefweg) in Kleinlangheim.

Das Oberflächenwasser wird über angelegte Oberflächengräben bzw. Regenwasserkanäle in den am südöstlichen Rand des Plangebietes angelegten Regenrückhaltebecken geführt. Von hier aus erfolgt der Anschluss an die Regenwasserkanalisation (Schiefweg) bis zur Einleitung in den Grundriessbach.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWV/relV) vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30, BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), gilt jeweils in der aktuellen Fassung, kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser in den Grundstücken versickert werden.