

Bebauungsplan "Am Kappelweiher" der Stadt Ornbau

A. Präambel

Die Stadt Ornbau erlässt als Satzung auf Grund
a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
b) der Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007, die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist;
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1998, die zuletzt durch § 1 Abs. 8 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist;
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. April 2009, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist; sowie die Bayerischen Naturschutzbestimmungen (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist;
f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das zuletzt durch Art. 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist;

den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Kappelweiher".

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan in der Fassung vom sowie aus dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan.
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom mit Planungsrechtlichen und Baurechtsfestsetzungen sowie der Begründung.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 566 sowie Teilläufen der Flurstücke 565, 247/1, 245, 876/3 und 879.

Planungsstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt	ca. 15.800 qm.
Davon sind:	
Grünfläche	ca. 1.755 qm
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.250 qm
Fuß- und Radwege	ca. 1.490 qm
Parkplatz am Friedhof	ca. 745 qm
Parkplatz am Friedhof	ca. 440 qm

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauVO)

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauVO sind zulässig:
- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauVO sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. § 4 BauVO)

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grünflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
2.2.1 Die festgesetzte Grünflächenzahl kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sowie oberirdische Stellplätze und Zufahrten i. S. d. § 19 (4) BauVO bis zu 50 v. H. überschritten werden.

2.2.2 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Höhen über Normal Null (DHHN 2016) gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei gilt bei Flachdächern als Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).
2.2.3 Technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen (z. B. Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen, Solaranlagen) dürfen die max. zulässige Wandhöhe um maximal 1,50 m überragen, sofern sie mind. 1,50 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauVO)

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Tiefgaragen incl. der überdeckten Zufahrtsrampen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.
2.3.2 Es sind folgende Bauweisen festgesetzt:
- WA 1 und WA 3: offene Bauweise, als Hausform sind Einzelhäuser zulässig.
- WA 2: abweichende Bauweise, d. h. offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bei der die Gesamtfläche des Baukörpers bis zu 60 m betragen darf, sofern das Baufenster dies zulässt. Als Hausform sind Einzelhäuser zulässig.

2.3.3 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.3.5 Garagengeschosse einschließlich der für die Wohnumsetzung erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

Zur Benennung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauenantrages oder der Vorlage im Genehmigungsleistungsverfahren gültigen Fassung.

2.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauVO)

2.5.1 Stellplätze und Nebenanlagen

a) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze (ST) sind offene Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche errichtet werden.
b) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Carports (NA/ ST/ CP) sind Nebengebäude, Carports und offene Stellplätze zulässig.

c) Nebengebäude sind auch außerhalb der für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen zulässig.
d) Vor Garagen ist der öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

e) Vor Carports ist der öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
f) Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentlichen Straßen und Wege geleitet werden.

g) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach (max. 10° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
h) Es ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

2.5.2 Fahrrad-Abstellplätze
a) Für die Nutzung von Fahrrädern sind zu überdecken oder in die Hauptgebäude zu integrieren.
b) Für alle Nutzungszwecke ist ein Aufstellort im Freien zulässig.
c) Fahrrad-Abstellplätze sind in der Nähe des Eingangs zur jeweiligen Nutzung anzurichten und müssen ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
d) Werde Fahrradabstände vorgesehen, so sind diese aus der Liste der Modelle, die nach ADFC-Richtlinie TR6/102-0911 (Allgemeine Deutscher Fahrradclub e. V.: adfc.de/artikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-gegenueber-modelle) geprüft wurden, auszuwählen.

e) Richtlinien über die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze (FSA)
Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 FSA je Wohnung
Nr. 1.2 Gebäude mit Wohnungen nach DIN 18040-2 2 FSA je Wohnung
Nr. 1.3 Tagespflegeeinrichtungen 1 FSA je 10 qm Nutzungsfäche nach DIN 277-2, mind. 2
Nr. 2 Büro, Verwaltung, Praxis, Dienstleistung 1 FSA je 75 qm Nutzungsfäche nach DIN 277-2, mind. 2
Nr. 3 Läden 1 FSA je 50 qm Nutzungsfäche nach DIN 277-2, mind. 2
Nr. 4 Gastronomie 1 FSA je 20 qm Netto-Gastronomiefläche, mind. 2

2.6 Ver- und Entwässerungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Alle neu zu verlegenden Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Niederschlagswasser/ Entwässerung, Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

2.7.1 Abwasserentwässerung
Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle der Kläranlage Ornbau zugeführt.

2.7.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Diff auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

2.7.3 Retention von Niederschlagswasser
Auf den Flächentypen der Hauptgebäude ist ein Dachbegrenzungssystem mit einem Retentionsvermögen von mind. 40 l/m² vorzusehen. Der Oberlauf kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

2.7.4 Regenwasserzisterne
Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Regenwasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Oberlauf soll ortsnah versickern.

2.7.5 Abfallbeseitigung, Müllbehälter
a) Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.
b) Mülltonnen sind in die Haupt- und Nebengebäude zu integrieren. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße zur Entsorgung bereitzustellen.

2.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

2.8.1 Blickachse zur Kirche St. Jakobus
Im Bereich der freizuhalgenden Blickachse zur Kirche St. Jakobus sind keine Nebengebäude oder Überdachungen zulässig.
2.8.2 Bauverbotszone an Staats- und Kreisstraßen
Die Bauverbotszonen sind im Plan gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.
2.8.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007, die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist;
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1998, die zuletzt durch § 1 Abs. 8 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. April 2009, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist; sowie die Bayerischen Naturschutzbestimmungen (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist;
f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das zuletzt durch Art. 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist,

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe - Hauptgebäude

Im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Neigung von 0°- 7° zulässig.
Die höchstzulässigen Dachhöhen sind im Planblatt mit Bezug auf Normal Null (DHHN 2016) festgesetzt.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder der Einbau von Solaranlagen entgegensteht. Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom sind auf den Dachflächen zulässig.

3.2 Dachform und Höhe - Nebengebäude

Dächer von Nebengebäuden sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für geneigte Dächer sind auch Blecheindeckungen zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdem Material.

3.3 Aufschüttungen, Abräumungen und Geländeebenungen

Die Gestaltung der Freiländer muss so erfolgen, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbarengelände übergeht.
Werden Stützmauern, auch grenztäglich, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig.
Im Bauantrag bzw. Genehmigungsleistungsantrag ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

3.4 Einfründungen

Die Höhe der Grundstückseinfründung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m senkrecht zum Geländeneindeck festgesetzt. Durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von ca. 20 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

3.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO)

Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasserabnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

4. Festsetzungen zu Grünflächen - Grünordnung

Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.2 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:

4.3 Pflanzgebot für Steingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ausgleichsflächen intern/ extern

Punkt 4 nach Vorliegen des Umweltberichtes zu ergänzen!

5. Schutzgut Pflanzen / Tiere, Artenschutz und Vermeldungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, K. Meißlinger siehe Anlage 1) durchgeführt. Das Ergebnis wurde als Anlage zur Begründung mit aufgenommen. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Vermeldungsmaßnahmen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

5.1 Fachbeitrag Punkt 4 Vermeidungsmaßnahmen

W1: Um Störungen jägernder Fledermäuse zu vermeiden erfolgen Bau-, Instandhaltungs- und ggf. Umbaumaßnahmen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Ende Oktober) nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten.

5.2 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflegerische Belange

Archäologische Denkmäler sind im Bereich der Plangebiete nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten, die möglicherweise militärische Funde ergeben, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und