

Die Stadt Ornbau erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I | 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 1B**

**„Am Stadtfeld“**

#### **2. Änderung**

(Verfahren nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren)

als Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 02.08.2022.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha und enthält die Flurstücke 932/1, 933/1 und 933/2 der Gemarkung Ornbau.

#### **Weitere Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

**2.1** Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):

**Im Mischgebiet (MI) GRZ 0,6; GFZ 1,2**

**2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.**

##### **3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

**3.1** Es gilt die offene Bauweise.

**3.2** Bei der Ausrichtung aller Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

**3.3** Abweichend von 3.1 sind Garagen im Sinne des Art. 6 (7) BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

**3.4** Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

**3.5** Die Hauptfirstrichtung im Mischgebiet kann parallel und senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße erfolgen.

##### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf hangseitig höchstens 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

##### **5. Garagen und Stellplätze**

**5.1** Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

**5.2** Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

**5.3** Überdachte Stellplätze mit einer Holzkonstruktion als Überdachung (Carports) sind zulässig.

**5.4** Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. So sollen beispielsweise längere Garageneinfahrten oder Stauräume nicht durchgehend gepflastert werden; es genügt die Befestigung der Fahrspuren oder die Verwendung von Rasengittersteinen auf der Fläche des Stauraumes.

##### **6. Dachform**

**6.1** Im Plangebiet sind an Hauptgebäuden nur Satteldächer **und Walmdächer** mit der im Plan eigetragenen Dachneigung zulässig.

**6.2** Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem, **sowie anthrazitfarbenem** Dachmaterial einzudecken; Dachbegrünung ist zulässig.

##### **7. Einfriedungen**

- 7.1 Es sind graue verzinkte oder kunststoffummantelte Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 7.2 Bei Hecken als Einfriedung sind nur natürliche, ungeschnittene, mit mindestens drei verschiedenen Arten nach 9.6 zulässig.
- 7.3 Bei der Anlage von Einfriedungen soll im Sinne des Natur- und Artenschutzes darauf geachtet werden, dass die Möglichkeit eines Durchschlupfes für Kleintiere (Igel, Katzen) bestehen bleibt.

## 8. Äußere Gestaltung

- 8.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen). Sichtbeton ist in Form von Stürzen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 8.2 Anlagen der Außenwerbung nach sind im Mischgebiet zulässig.

## 9. Außenanlagen

- 9.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.
- 9.2 Eine Auffüllung von mehr als 30 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 9.3 Stützmauern sind unzulässig.
- 9.4 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist durch standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.
- 9.5 Auf jedem Grundstück muss je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Großbaum (z.B. Obstbaum) angepflanzt werden (siehe 9.6).
- 9.6 Zur Verwirklichung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzgebote sollen folgende Pflanzen verwendet werden:  
Rainweide, Pfaffenkäppchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Schneeball, Hainbuche, Hartriegel, Sanddorn, Cornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose;  
Sowie Großbäume: Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Obstbäume.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist gem. DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse bis zu den Kabeltrassen der N-Ergie einzuhalten.
- 9.7 Zur Nutzung des Niederschlagswassers wird empfohlen Rückhalteflächen in Form von Zisternen o.ä. oder Versickerungsmulden auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorzusehen.

## 10. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

- 10.1 Baubeginn zwischen September und März
- 10.2 Von April bis Oktober keine Baumaßnahmen während der Dämmerung und nachts
- 10.3 Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden
- 10.4 Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung
- 10.5 Verringerung der Barrierewirkung
- 10.6 Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen