# GEME INDE RÖCKINGEN

LANDKREIS ANSBACH FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

# BEBAUUNGSPLAN NR.6 "AM SCHLOSS"

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

# MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

(0,6)

Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

# BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

# GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

# SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

# VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"



Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche "Pflegeweg"



Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

# FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

# SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB



Vermaßungslinie in m

Bauweise

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung

Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad

Grundflächenzahl

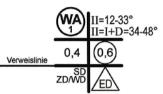
Geschossflächenzahl

SD = Satteldach ZD = Zeltdach WD = Walmdach

Dachform

AS 5x10m

Mindest-Sichtdreieck bei 50 km/h Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m



# HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

436

Bestehende Flurstücke mit Nummer

nmer

Vorschlag Grundstückseinteilung Parzellennummer Größe der Parzelle (unosfähr)



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



750 m<sup>2</sup>

Gebäudevorschlag



Kreisstraße AN47

15m anbaufreie Zone

30m Anbaubeschränkungszone



Nahwärmeleitung (Lage ungefähr) mit beidseitigem Schutzstreifen Sämtliche Maßnahmen im Nahbereich des Schutzstreifens sind zwingend mit der Gemeinde abzustimmen



Angabe der Höhe in Meter über NN



geplante Böschungen



Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Röckingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Röckingen, den 3010. 2020

Martin Schachner, 1. Bürgermeister

n-Kraft-Treten

# A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Röckingen erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schloss" als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.02.2020, zuletzt geändert am 24.09.2020 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan Nr. 6 "Am Schloss" bildet.

# Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI.S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBI. S. 381)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBI. S. 350)

# **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

# B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

# 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsund bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Am Schloss" außer Kraft.

# 2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

# 2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### (2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,
- 2. nicht störende Handwerksbetriebe, soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind, Nicht zulässig sind:
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

# (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

#### Nicht zulässig sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

# 3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

#### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße und Geschosse.

# 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird auf maximal zwei beschränkt.

Ein Untergeschoss ist nur zulässig, wenn die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, talseitig nicht zum oberirdischen Geschoss im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO¹ wird, sondern als Kellergeschoss zu werten ist.

# 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

#### bei Wohngebäuden und sonstigen Hauptgebäuden

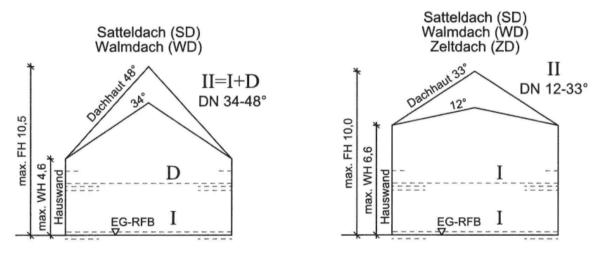
- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) h

  öchstens 6,6m betragen

# bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden



I = Vollgeschoss, D = Dachgeschoss, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, DN = Dachneigung, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

#### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

# 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

#### 4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

# 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze nach Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

# 5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

# 6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

# 7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

#### 8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

# 9 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

#### 9.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die <u>Pflanzung von Hochstämmen</u> ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

#### 9.2 Artenliste

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 14-16cm

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Rot-Buche

Fagus sylvatica

Winter-Linde

Tilia cordata

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hain-Buche

Juglans regia

Walnuss

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Salix caprea

Sal-Weide

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

#### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

Cornus mas

Kornelkirsche

Malus sylvestris

Wildapfel

Sorbus aucuparia

Eberesche

#### Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Reihen und 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu setzen.

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crateagus monogyna

Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnnus cathartica

Purgier-Kreuzdorn

Rosa arvensis

Feld-Rose

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

#### 9.3 Pflanzgebot auf Flächen für Verkehrsgrün

Die Bepflanzung ist im Bereich der Flächen für Verkehrsgrün mit Laubbaumhochstämmen durchzuführen und gemäß der Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen.

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung beendet sein. Die Bäume sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten sowie bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

#### 9.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes ist pro Bauplatz <u>zwingend</u> mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum oder alternativ zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

# 10 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

#### 10.1 Zeitraum für eine Gehölzrodung

Werden Bäume oder Gehölze entfernt, so hat dies zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu erfolgen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

#### 10.2 Ersatzstrukturen anbieten

Zwei der entfallenden Obstbäume weisen Höhlen auf, die als Nahrungs- und Quartiersturktur dienen können (z.B. für Buntspecht oder verschiedene Fledermausarten). Aufgrund des Entfalls dieser Obstbäume sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den damit Obstbäume Verlust der Lebensraumstrukturen auszugleichen.

So sind entweder <u>zwei geeignete Vogelnistkästen</u> aus Holzbeton sowie <u>ein Großraumnistkasten/eine Großraumhöhle für Fledermäuse</u> an einer wettergeschützten Lage in ausreichender Höhe (mind. 3m für Vögel, mind. 6m für Fledermäuse) im räumlichen Zusammenhang zur Planung angebracht werden.

Sofern der Zustand des betreffenden Baumes dies zulässt (Stabilität muss gegeben sein) kann alternativ kann der Teil des Baumes mit den Quartierstrukturen (Höhlen) erhalten und -analog zu den Nistkästen- an eine geeignete Stelle in wettergeschützter Lage in ausreichender Höhe verbracht werden. Dabei ist eine stabile Befestigung zu gewährleisten.

Der neue Standort für die Nistkästen bzw. die Verlegung der Quartierstruktur sollte dabei im Radius bis maximal 200m um den Geltungsbereich liegen und die gleiche Lebensraumausstattung aufweisen (offene/halboffene Landschaft).

#### 11 Immissionsschutz

Es wird empfohlen bei Luft-Wärmepumpen eine schwingungsisolierte Aufstellung im Gebäude festzulegen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien mir möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schallleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

# C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

# 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

# 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

# 2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die max. zulässigen <u>Dachformen und -neigungen</u> für Wohngebäude und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m<sup>3</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Die <u>Dacheindeckungen</u> sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung bis zu 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

<u>Dachaufbauten</u> in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m<sup>3</sup>

Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### 2.2 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

# 2.3 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle, grelle sowie glänzende Farbtöne und Baustoffe sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

# 2.4 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

#### Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt
- Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

# 2.5 Flächenbefestigung

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä. (ausgenommen Terrassen) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

# 3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

# 4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird nur eine einzige Wohneinheit realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

# 5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m (inkl. Sockel) über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.

# **D** HINWEISE

# 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- <u>Sicherung und Lagerung von Boden:</u> Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- <u>Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen:</u> Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

## 3 Denkmalschutz

In der Nähe zum Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

 Mittelalterlicher Turmhügel, frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Schlosses Inv.Nr. D-5-6929-0107

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu beachten.

# 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

 Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage im nördlichen Plangebiet möglich, im südlichen Teilbereich hingegen nicht (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\_wasserrecht/index.htm

#### 6 Immissionen

# Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

# Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

# 7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

# E VERFAHRENSVERMERKE

# 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Röckingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom 17.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2019 im Mitteilungsblatt Nr. 11/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

# 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.02.2020** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **08.06.2020** bis einschließlich **10.07.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.05.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 06/2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

# 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **27.02.2020, zuletzt geändert am 24.09.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **24.09.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Röckingen, den 25.09.2020

Martin Schachner, 1. Bürgermeister

# 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **24.09.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Röckingen, den 25.09.2020

Martin Schachner, 1. Bürgermeister

#### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . . . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Röckingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Röckingen, den .30.10.2020

Martin Schachner, 1. Bürgermeister