

Der Markt Arberg 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 durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.V.v. 14.08.2020
- 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 S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Stand 21.11.2017,
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 351)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

Bebauungsplan im Ortsteil Kemmathen für das Wohngebiet „Am Gemeindebuck“
 Bauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

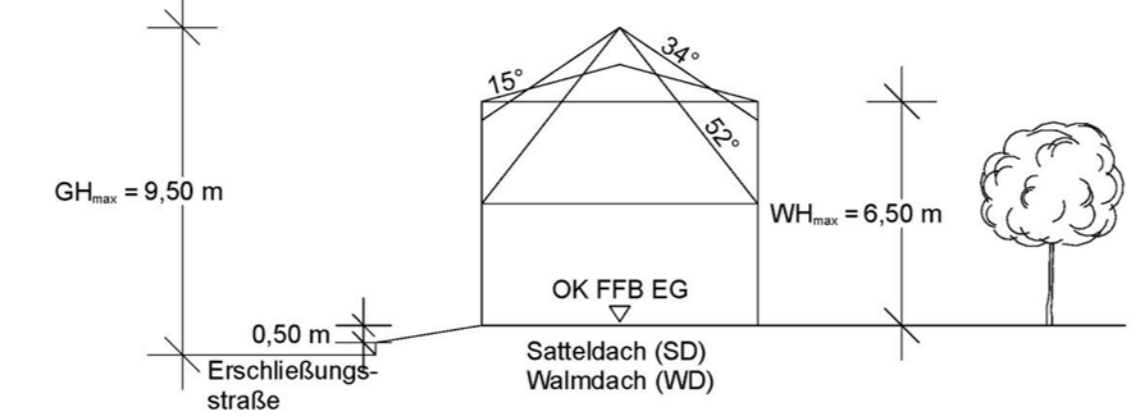
als Satzung.
 Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom

Der Geltungsbereich liegt östlich der Gemeindefeldverbindungsstraße Richtung Großlilienfeld und des bestehenden Wohngebiets „Südlich des Gemeindefelds Kemmathen“.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,47 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 35 und 36/1 der Gemarkung Kemmathen.

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**
 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,5 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.
 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die maximale Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 9,5 m nicht überschreiten.
 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländegehöhen sind prüffähig darzustellen.
 Systemschnitte / zulässige Wand- und Gesamthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden:



- Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)**
 Es gilt die offene Bauweise.
 Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)**
 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Grenzgaragen, gemessen an der Traufseite, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3,0 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen. Flachdächer auf Garagen sind ausschließlich in begrünter Ausführung zulässig.
 Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig. Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.
 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.
 Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.
- Verkehrsflächen / Sichtdreieck**
 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbannebene erheben. Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.



Zeichenerklärung

- Art der Baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Wandhöhe	maximale Gesamthöhe
Dachform	Dachneigung
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**
 Private Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Geplante Bepflanzung (Pflanzgebot)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / nachrichtliche Übernahme**
 Bestehende Flurstücksgrenzen
 Flurstücknummern
 Bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude
 Bebauungsvorschlag
 ca. 795 m² Mögliche Grundstücksgrößen
 Parzellennummerierung
 Bemaßung
 Bestehende Höhenlinien
 Sichtfeld (von sichtbehind. Gegenständen aller Art mit Höhe > 0,80 m freigehalten)

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.
 Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen
 Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubauen.
 Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.
 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.
 Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit dem Markt Arberg vorgenommen werden.

3. Einfriedungen
 Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Weiterhin sind Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Falls Gabionen ausgeführt werden, sind diese nicht durchgehend zulässig. Die Gabionen sind mit einer Hecke oder einem Zaun zu kombinieren. Das Verhältnis Gabione – Zwischenraum muss mindesten 1:2 aufweisen.
 An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.
 Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urelände.

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

III. HINWEISE

- Entwässerung**
 Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhalteanlagen mit einem Volumen von min. 3 m³/100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.
 Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.
 Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhalteanlagen kann als Beregnungswasser verwendet werden.
 Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwasserumlaufanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.
- Denkmalschutz**
 Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Versorgungsleitungen**
 Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1996 ist einzuhalten.
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.
 Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
- Immissionen**
 Landwirtschaft
 Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.
Einsatz von Luft – Wärmepumpen
 Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.
 Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft-Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.
- Brandschutz**
 Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten
- Gehölvorschläge**
Hochstämme Hausgärten

Obstbaumhochstamm	Ameinanderart 'Robin Hill'	Felsenbime
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach Rosskastanie (rotblühend)	Rotdorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Blumen - Esche	Zierkirsche
Fraxinus ornus	Prunus sargentii	Stadtbirne
Prunus sargentii		
Pyrus calleryana in Sorten		

Auswahlliste: Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Zierapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Erneuerbare Energien**
 Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Arberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Gemeindebuck“ im Ortsteil Kemmathen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom Bis einschließlich stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Arberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Gemeindebuck“ im Ortsteil Kemmathen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Arberg, den Jürgen Nägelein, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Arberg, den Jürgen Nägelein, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Arberg
 Landkreis Ansbach

Wohngebiet "Am Gemeindebuck"

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Planerstellung	23.07.2020	Hofacker	B. Grabner
01				
02				
03				
04				
05				

2019389-B-Plan_Kemmathen2.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH
 Schenbergl 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 0925/9296-0 | Fax: -50
 Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

Vorbereitungsphase:
 Plannummer:
 2019389-B-Plan_Kemmathen2.PLT

Leistungsphase:
Vorentwurf

Maßstab:
1:1000

Index / Datum:
00 / 23.07.2020

Vorbereitungsphase:
Markt Arberg

Entwurfverfasser:
Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum) (Unterschrift) (Datum) (Unterschrift)