

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 durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.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 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. 381)
- 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

folgenden

### Bebauungsplan im Ortsteil Kleinellendorf für das Wohngebiet „Breitwiese“

Bebauungsplan 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 und südlich der bestehenden Ortsabrundungssatzung Nr. 1.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,91 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 117/2 (teilw.), 117/6 (teilw.), 119/2, 120 (teilw.), 121 (teilw.) und 123 (teilw.) der Gemarkung Kleinellendorf.

#### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. 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.

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

**2.1 Grund- und Geschosflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

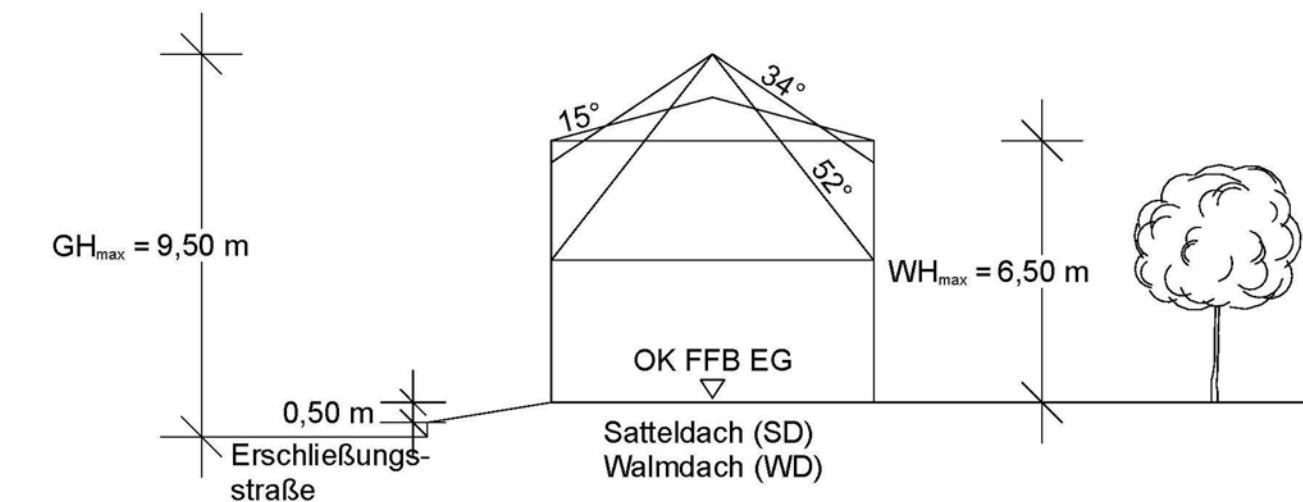
##### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

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 Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

Systemechnitte / zulässige Wand- und Gesamthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden



##### 3. 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.

##### 4. 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 Weiblich 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 60 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

##### 5. Grünordnung

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (STU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm (vgl. Gehölzvorschläge) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Eingrünung des Gebiets ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) als private Eingrünung festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m).

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.  
Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

#### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

##### 1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 52° zulässig. Die maximal zulässige Höhe ist unter 2.3 festgesetzt. Flach- und Pultdächer sind unzulässig.

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachform und -neigung sowie zur Dacheindeckung beziehen sich lediglich auf die Hauptgebäude. Flachdächer bei Nebengebäuden sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

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 unverselegt zu belassen und grünheraus 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 Staligitterkörbe) 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 insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

#### III. HINWEISE

##### 1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächennasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhalteziestern mit einem Volumen von min. 3 m³/100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

#### Zeichenerklärung

##### 1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, -§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

##### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

##### 6. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

##### 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geplante Bepflanzung (Pflanzgebot)

##### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

##### 9. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Bebauungsvorschlag

ca. 859 m² Mögliche Grundstücksgrößen

Parzellennummerierung

Bemaßung

Bestehende Höhenlinien

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhalteziestern 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. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

##### 2. Denkmalschutz

Das Bodendenkmal D-5-6829-0096 schneidet das Plangebiet im nördlichen Bereich. 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.

##### 3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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, sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1999 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 Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Nutzungsellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

##### 4. 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.

##### 5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

###### Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und 28° (für Schlepplagen unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

##### 7. Gehölzvorschläge

###### Hochstämme Hausgarten

Obstbaumhochstamm  
Amelanchier arborea 'Robin Hill'  
Aesculus camea „Briotii“  
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“  
Fraxinus ornus  
Prunus sargentii  
Pyrus calleryana in Sorten

Felsenbirne  
Scharlach Rosskastanie (rotblühend)  
Rotdorn  
Blumen- Esche  
Zierkirsche  
Stadtbirne

###### Auswahlliste: Sträucher

Carpinus betulus  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Ligustrum vulgare  
Malus sylvestris  
Prunus spinosa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Sorbus aucuparia  
Viburnum lantana

Hainbuche  
Haselnuss  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Liguster  
Zierapfel  
Schlehe  
Feld-Rose  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Vogelbeere  
Wolliger Schneeball

##### 8. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.



#### Verfahrensvermerke

- Der Markt Arberg hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Breitwiese“ im Ortsteil Kleinellendorf 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 einschließl. .... 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 einschließl. .... 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 einschließl. .... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließl. .... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Arberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Breitwiese“ im Ortsteil Kleinellendorf 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



Jürgen Nägelein, 1. Bürgermeister

