

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 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 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

Bebauungsplan im Ortsteil Morsach für das Wohngebiet „Am Altmühlzuleiter“

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 der Ortsstraßen „Heuweg“ und „Himmelreich“. Im Westen grenzt das bestehende Wohngebiet „Am Himmelreich“ an.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,74 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nm. 60 (teilw.), 61 (teilw.), 62 (teilw.), 63 (teilw.) und 64 (teilw.) der Gemarkung Morsach.

I. 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)

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.

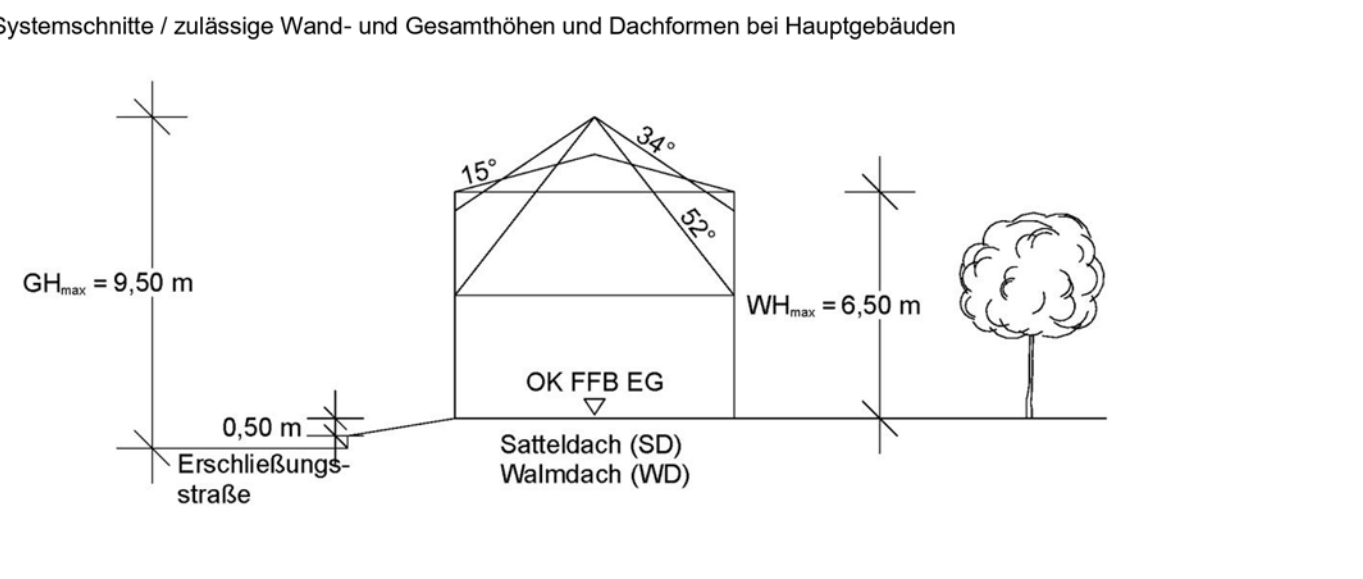
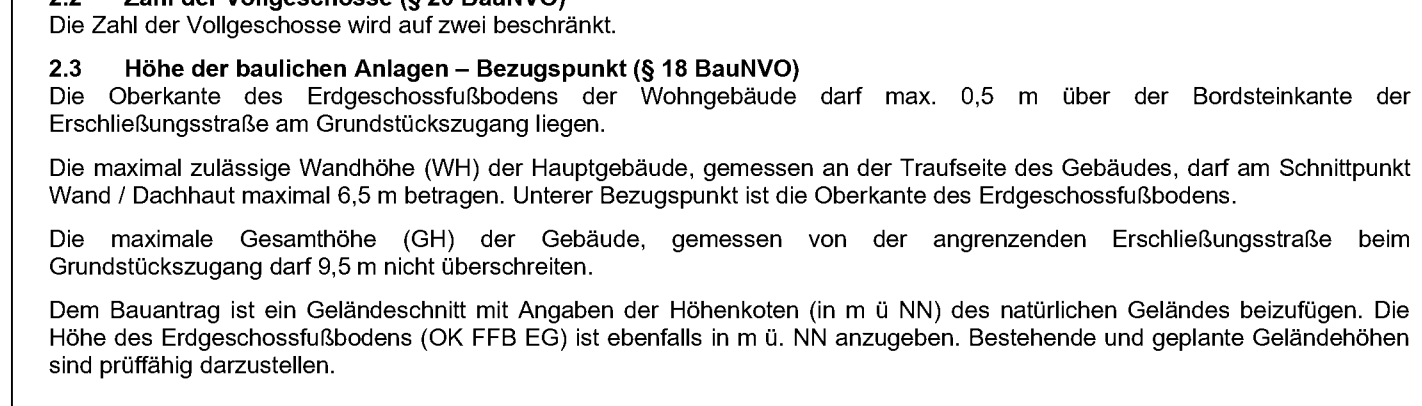
2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

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 Geländehöhen sind prüfünftig darzustellen.



- 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 Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig. Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei zusammengebauten Garageinheiten, 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.
- 5. 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 Fahrbahnebene erheben. Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.
- 6. 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.
Es wird eine zweireihige 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 Nadelpflanzenanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelpflanzen sind unzulässig.

- Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.
- 7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**
- Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:
- MO1: Baufeldräumungen, Erarbeiten und die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
 - MO2: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit vom April bis Oktober zu verzichten.
 - MO3: Zum Schutz jagender Fledermaus muss entlang der bestehenden Hecke (Fl.-Nr. 68) ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Innerhalb dieses Streifens darf keine Bebauung erfolgen.
 - MO4: Die Bereiche zwischen Hecke und Bebauung dürfen als Nahrungshabitat und Pufferzone ausschließlich mit Messeremäher gemäht werden. Dieser Streifen ist in einem zweijährigen Rhythmus so zu mähen, dass jeweils 50% vom Unterwuchs erhalten bleibt. Das anfallende Mähgut muss ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Mähd ist frühestens ab Anfang August vorzunehmen.
 - MO5: Die Hecke (Fl.-Nr. 68) im Osten des Untersuchungsgebietes muss in ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. Ist dies nicht möglich, so muss diese an eine geeignete Stelle und in ihrer ursprünglichen Form umgepflanzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Randgehölze (z.B. Rose, Weißdorn und Schneeball) auch wieder an den Rand gepflanzt werden.
- 8. CEF - Maßnahmen**
- CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BnatSchG.
Sie sollen betroffene Lebererläume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.
CEFO1: Im hinteren Bereich des Untersuchungsgebietes (in Richtung Altmühlzuleiter) müssen 0,4 ha Wiese extensiviert werden. Hierzu darf die Wiese maximal zwei Mal jährlich gemäht werden. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind dabei nicht zulässig. Die erste Mahd des Jahres darf frühestens Mitte Juli geschehen. Dabei muss jährlich 20 % der Fläche als Altgrasstreifen stehen bleiben.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**
- 1. Gestaltung der Dächer und Gebäude**
- Im Geltungsgebiet 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 Nebenfächern, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdrughaltigen 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.

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

Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximaler Wandraum	Höhenlinie	Grundneigung
Dachform	Dachneigung	

3. **Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
— Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
□ Straßenverkehrsflächen

5. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
— Bestehende 20 KV-Freileitung mit Baubeschränkungszone

6. **Grünflächen**
□ 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 (§ 4 Abs. 7 BauGB)

9. **Hinweise / nachrichtliche Übernahme**
- - - Gemeindegrenze
○ Bestehende Flurstücksgrenzen
○ Flurstücknummern
① Bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude
--- Mögliche Grundstücksgrenzen
■ Bebauungsvorschlag
ca. 773 m² Mögliche Grundstücksgrößen
⑧ Parzellenummerierung
+ Bemaßung
--- Bestehende Höhenlinien
☀ Sichtfeld (von sichtsichtig. Gegenständen aller Art mit Höhe > 0,80 m freigehalten)
■ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Ursprung Gelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.
Eventuell notwendige Geländeveränderungen 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 mindestens 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 Ursprung Gelände.

4. Beleuchtung

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

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhalteztisternen mit einem Volumen von min. 3 m³/100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über das bestehende Kanalsystem abgeleitet.
Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüfänglich in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.
Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhalteztisternen 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

Bodendenkmäler sind im Plangebiet 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.

3. 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 1998 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 Gehege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzesellschaft 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 "Vorbereitender Brandschutz" ist zu beachten

6. 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 von 28° (für Schieppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

7. Gehölzvorschläge

Hochstämme Hausgarten
Obstbaumhochstamm
Amelanchier arborea „Robin Hill“
Aesculus carnea „Briotii“
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Fraxinus ornus
Prunus sargentii
Pyrus calleryana in Sorten
Felsenbirne
Scharlach Roskastanie (rotblühend)
Rothorn
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
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 Marktgemeinderat Arberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Altmühlzuleiter“ im Ortsteil Morsach 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 Altmühlzuleiter“ im Ortsteil Morsach 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 Altmühlzuleiter"

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

2019389/B-Plan_Mörsach1_PLT		
Ingenieurbüro Heller GmbH Schramberg 30 91567 Herolden Tel.: 0935/5096-0 Fax: -50 Internet: www.b-heller.de E-Mail: info@b-heller.de		
Vorbereitungsbezeichnung:	Planung: 2019389/B-Plan_Mörsach1_PLT Abwässerungsplanung/ Wasseranforderung/ Verweisung/Sachverteilung	
<h2>Bebauungsplan Wohngebiet „Am Altmühlzuleiter“ OT Morsach</h2>		
Plannummer:		2019389/B-Plan_Mörsach1_PLT
Leistungsphase:		Vorentwurf
Maßstab:	Index / Datum:	
1:1000	00 / 23.07.2020	
Vorbereitungsverfasser:	Entwurfsverfasser:	
Markt Arberg	Ingenieurbüro Heller GmbH	
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum) (Unterschrift)