

Die

GEMEINDE VEITSBRONN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 40 „Heide II“

2. Änderung

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit der Flur-Nrn. 785/26, 786/7, 786/10, 786/11, 786/12, 786/26, 786/29, 786/32, 786/33, 786/34, 788/3 und 791/2 jeweils Gemarkung Tuchenbach.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans im zuvor benannten Geltungsbereich wie nachfolgend festgesetzt geändert:

§ 2 – Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Die Gesamthöhe der Hauptgebäude (Wohnhaus) darf im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ die nachfolgend festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen nicht überschreiten:

max. zulässige Traufhöhe bzw. Wandhöhe:	6,50 m über festgesetztem unterem Bezugspunkt
max. zulässige Firsthöhe:	10,00 m über festgesetztem unterem Bezugspunkt

Als festgesetzter unterer Bezugspunkt für die zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen gilt die gemittelte Geländehöhe der südlich angrenzenden Erschließungsstraße bezogen auf die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksbreite der jeweiligen Grundstücksparzelle.

Hinweis: Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als Firsthöhe und der Schnittpunkt der Außenwand mit der untersten Stelle der Dachhaut als Traufhöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der Schnittpunkt des höchsten Punktes der Dacheindeckung mit der Außenwand als max. zulässige Wandhöhe. Der ermittelte untere Bezugspunkt ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bay. Bauordnung in den genehmigungsrechtlichen Antragsunterlagen nachvollziehbar darzustellen

§ 3 – Bauweise

Anschluss an das natürliche Gelände, Geländeauffüllungen:

¹ Das Gelände wird neu festgelegt. ² Die nachzuweisenden Abstandsflächen sind auf das neu festgesetzte Gelände zu beziehen.

³ Innerhalb des gesondert im zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Bereiches sind Auffüllungen des natürlichen Geländes bis auf das Niveau der südlich an die Grundstückspartellen angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. ⁴ Darüber hinaus ist eine Überhöhung der zulässigen Auffüllung gem. Satz 3 der Festsetzung zur Schaffung von Gefällen im Sinne der Niederschlagswasserableitung bis zu max. 0,25 m zulässig. ⁵ Außerhalb der zuvor genannten Bereiche sind Auffüllungen im Übrigen bis max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Hinweis: der Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung zu führen.

§ 4 – Garagen, Carports und Stellplätze

¹ Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heide II“ gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

² Die Höhe von Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze darf dabei ein Maß von 3,00 m bezogen auf das Niveau der südlich angrenzenden Erschließungsstraße an der Zufahrt zur betreffenden Garage oder Carport nicht überschreiten. ³ Unterkellerungen von Garagen und Carports im Sinne von unterirdischen Bauwerken sind zulässig.

Hinweis: Als Carport gilt ein an das Wohnhaus angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben, gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt.

Für Garagen und Carports gilt im vorliegenden Fall Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO. Bei Unterkellerungen sind die weitergehenden Maßgaben des Art. 6 BayBO bzgl. des Abstandsflächenrechtes zu beachten.

Die festgesetzte max. Höhe von 3,00 m an der Grundstücksgrenze ist bei Anlagen mit geneigtem Dach bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt der Dacheindeckung an der Grundstücksgrenze und bei Anlagen mit Flachdach bis zum Schnittpunkt mit der Attika des Flachdaches zu ermitteln.

§ 5 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

Abstützungen zur Überwindung von Höhenunterschieden:

Innerhalb des gem. § 2 der Änderungssatzung festgesetzten Bereiches für Auffüllungen sind Geländeabfangungen, auch als Stützwände an der Grundstücksgrenze, bis auf das gem. § 2 erlaubte Auffüllungs-niveau zulässig.

Im Übrigen sind durch zulässige Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen außerhalb des festgesetzten Bereiches für Auffüllungen ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,0 m abzutreten. Die sichtbare Höhe von Stützwänden in diesem Bereich (auch an den Grundstücksgrenzen) darf hier ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 0,5 m nicht unterschreiten. Eine Ausführung als Böschung wird empfohlen.

Gebäude gelten nicht als Geländeabfangung i. S. d. der vorstehenden Festsetzungen und sind auch ohne Abtreppe zulässig. Der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen (Belange des Nachbarschutzes).

Hinweis:

Bei der Ausführung von Stützmauern ist im Besonderen die Errichtung von Umwehrungen gegenüber tieferliegenden Flächen (Höhenunterschied > 0,50 m) gem. Art. 36 BayBO „Umwehrungen“ bei der Vorhabenplanung zu beachten. Ist mit der Anwesenheit von Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtert. Die abstandsflächenfreie Gesamthöhe von 2,00 m für Einfriedungen gem. BayBO gegenüber der tieferliegenden Fläche ist bei Ausführung einer Einfriedung auf einer Stützmauer als Grenzbebauung zu beachten.

§ 6 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 40 „Heide II“ in der Fassung vom xx.xx.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können bei der Gemeinde Veitsbronn, Nürnberger Straße 2, 90587 Veitsbronn eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 7 – Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2021 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere die bisherigen textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 12 des Ur-Bebauungsplans, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 18.03.2021
zuletzt geändert 10.06.2021

Veitsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Veitsbronn
Marco Kistner
Erster Bürgermeister