



TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Art der Nutzung

a Das Baugebiet wird gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt mit der Einschränkung, dass die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind und die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und daher nicht zulässig sind.

A 2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

a Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

A 3 Höhenlage der Gebäude, Geländeänderungen

a Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden maximal 30 cm über OK Verkehrsfläche liegt. Maßgebend ist die Höhe der Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor den Gebäudefassaden.

b Im Anschluss an die Ausgleichsfläche ist die Höhenlage der Baugebietsflächen an deren natürliche Geländehöhe anzupassen. Stützmauern sind unzulässig.

Falls die natürliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.

A 4 Dachform der Wohngebäude

a Als Dachform bei Wohngebäuden ist das symmetrische Satteldach mit 30 bis 40° Dachneigung festgesetzt.

A 5 Einfriedungen und Einfahrten

a Einfriedungen dürfen nur innerhalb der Baugebietsflächen des MD auf den Baugrundstücken errichtet werden. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.

b Einfahrten für die verkehrliche Erschließung der einbezogenen Baugebietsflächen des MD dürfen nur von der Raiffeisenstraße aus hergestellt werden.

A 6 Grünordnung

a Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc.) sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder kleinclimatischer Verhältnisse sowie zum Schutz des Wassers und des Bodens im Rahmen der durch die zulässige GRZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur im geringst möglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind primär mit versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. vorzunehmen.

b Auf den privaten Baugebietsflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbau und mind. 5 heimische Sträucher nach der Gehölzliste der Textziffer A 6 c zu pflanzen und gemäß Textziffer A 6 e dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Das Pflanzangebot für den Standort gebundenen Nußbaum innerhalb des Baugebiets kann auf das Pflanzangebot nach dieser Textziffer angerechnet werden.

c Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:

- Großkronige Bäume:
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Juglans regia | Walnuss |
- Mittelkronige Bäume:
- | | |
|-------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
- Hochstämmige regionaltypische Obstbaumsorten
- Sträucher:
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Corylus avellana | Haseleus |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Prunus padus | Frühe Traubenkirsche |
| Euonymus europaeus | Pfeffenhütchen |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |

d Die Massierung von Nadelgehölzen, z.B. das Anlegen von Thujahecken, ist nicht zulässig.

e Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller Anpflanzungen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

A 7 Ausgleichsfläche A

a Zum Ausgleich der durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Ausgleichsfläche A als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

An der Nordseite des südlichen Streifens sind direkt an der Grenze zum Baugebiet eine 2-reihige landschaftliche Hecke sowie 4 Apfelbäume und ein Walnussbaum nach den Festsetzungen der Satzung anzupflanzen. An der Ostseite des westlichen Streifens ist direkt an der Grenze zum Baugebiet eine 3-reihige landschaftliche Hecke mit eingestreuten Heistern und Heckensaum anzupflanzen. Für die Anlage der Hecken ist das Pflanzschema gemäß Anlage 1 der Begründung maßgebend. Die Anlage 1 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Satzung. Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut nach der Gehölzliste der Textziffer A 6 c zu verwenden.

Die gesamte Fläche ist umzubrechen und mit der Regel-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 für Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) nach dem Regelwerk der FLL als Breitsaat mit 3-5 g/m² einzusäen. 1- bis 2-malige Wiesenmäh, nicht vor dem 15. Juni, mit Abfuhr des Mähguts.

b Der 6 m breite Teil der Ausgleichsfläche darf im Bereich der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen einmal in einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.

c Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Eingriffen im Baugebiet dieser Satzung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 435 und 436, jeweils Teilflächen, der Gemarkung Waigolshausen zugeordnet.

d Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A (Bepflanzungen, Einsaaten, Gestaltung) ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Beginn des Eingriffs plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

e Die Ausgleichsmaßnahme A ist dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.

f Abnahme Ausgleichsmaßnahme:

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Bauherr mit der unteren Naturschutzbehörde verbindlich einen Ortstermin in der Vegetationszeit Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung der ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

B Hinweise

B 1 Oberflächenwasserabfluss

a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte auf den Baugrundstücken z. B. in Zisternen zwischen gespeichert und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) verwendet, überschüssiges Wasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² abgeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.

Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in die Kanalisation einzuleiten. Durch öhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B 2 Immissionen

a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

B 3 Bodendenkmalpflege

a Auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

B 4 Eintrag ins Ökoflächenkataster

a Die Daten der Ausgleichsflächen sind gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG bzw. Art. 6 b Abs. 7 BayNatSchG auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster einzutragen und unverzüglich nach Inkrafttreten der Satzung mit einem Lageplan 1:1.000 oder 1:5.000 dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Strasse 12, 95030 Hof/Saale, zu melden.

VERFAHENSVERMERKE

A Die Aufstellung der Satzung wurde vom Gemeinderat am 10.08.2012 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 31.05.2012 bekannt gemacht.

B Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2012 bis 12.07.2012 öffentlich ausgelegt.

Waigolshausen, den 08.08.2012

P.P.H. 1. Bürgermeister

c Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 09.08.2012 beschlossen.

Waigolshausen, den 12.08.2012

P.P.H. 1. Bürgermeister

d Der Satzungsbeschluss ist am 30.08.2012 ortsüblich durch Nachschickblatt 08/2012 bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass die Satzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Waigolshausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waigolshausen, den 30.08.2012

P.P.H. 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- ▬ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
 - MD_b Dorfgebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1 a)
 - 0,35 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - I+D Erdgeschoss mit Dachgeschoss (Wohngebäude)
 - Offene Bauweise - § 22 Abs. 2 BauNVO
 - SD 30-40° Satteldach, Neigung 30-40°, Hauptdachform der Wohngebäude
 - ↔ Hauptfirstrichtung der Wohngebäude
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Pflanzgebot auf den Baugrundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textziffer A 6 b)
 - Pflanzgebot für landschaftliche Hecken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textziffer A 7 a Abs. 2)
 - Pflanzgebot für Obstbaum-Hochstämmen, ungefähre Standort - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. W = Walnuss (juglans regia), 2 x v., StH 1,80 bis 2,00, StU 10-12 cm. A = Apfel (regionaltypische Sorten), 2 x v., StH 1,80 bis 2,00, StU 8-10 cm.
 - Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A - siehe Textziffer A 7 a)

GEMEINDE WAIGOLSHAUSEN

GEMEINDETEIL WAIGOLSHAUSEN

PLANZEICHNUNG mit Festsetzungen zur EINBEZIEHUNGSSATZUNG gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 435 (teilweise) und 436 Gemarkung Waigolshausen M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl ortplanung, Bergtheinfeld
02. Juni 2012/08. August 2012

