B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Baugrenzgebiet A

1. Der landwirtschaftliche Gebäudebestand genießt Bestandsschutz.
Zulässig sind landwirtschaftliche Nutzung und Lagerhaltung.

2. Nach Abbruch der Gebäude gelten die Auflagen der Grünordnung unter Baugrenzgebiet B Punkt 4

Baugrenzgebiet B

1. Art der baulichen Nutzung.
Das Bauland wird gemäß §9 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

2. Maß der Nutzung; Anzahl der Wohneinheiten

2. 1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche, die für jeden Bauraum ausgewiesen ist, und den festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (siehe unter Punkt 3 Bauliche Gestaltung).

2.2 Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Maximale Höhen

max. Wandhöhe: 6,10m
max. Firsthöhe: 8,50m

3. 2 Dachform

3.2.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 30°und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16°bis20°.

3.2.2 Giebelseitig dürfen Garagen nur mit der gleichen Firstrichtung, Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach angebaut werden.

3.3 Belichtung der Dachgeschosse an den Traufseiten

Es sind nur Dachflächenfenster zulässig mit einer maximalen Breite von 100cm und 140cm Höhe. Mehrere Dachflächenfenster sind auf gleicher Brüstungshöhe anzuordnen.

3.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf dem Dach sind grundsätzlich zulässig. Sie sind so auf dem Dach anzuordnen und zu gestalten, dass gleiche Abstände zu den drei angrenzenden Dachrändern (Traufe, Ortgang, First) eingehalten werden, und der Abstand zum Rand mind. 80cm beträgt. Große Photovoltaikanlagen sind über die ganze Dachseite flächendeckend ohne Rand auszuführen.

3.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

3.5.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Je Wohneinheit bis 120qm Wohnfläche ist ein Stellplatz erforderlich, darüber zwei Stellplätze.

3.5.2 Stellplätze und Zufahrten sind, außer in Garagen, mit wasserdurchlässigem Belag und Unterkonstruktion auszuführen (Pflaster aus Naturstein oder Betonwerkstein mit Rasenfuge)

3.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder beschichtete Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20m, gemessen von der Geländeoberkante, zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel auszuführen.

3.7 Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur als notwendige Maßnahmen zum Ausgleich von Hanglagen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude zulässig.

3.8 Nebenanlagen

An Nebenanlagen nach §14 BauNVO ist pro Parzelle jeweils ein Gerätehaus mit einer maximalen Grundfläche von 12qm und einer max. Wandhöhe von 2,2m und einer Firsthöhe von 3,6m zulässig.

4. Grünordnung

4.1 Umfang, Art und Pflege der Bepflanzung
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen mit Bodenpflanzen, Sträuchern, und Bäumen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen dienen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

4.1.1 Je angefangene 250qm der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum der Artenliste (1) oder zwei kleinkronige Bäume der Artenliste (2) zu pflanzen. Bei Laub- und Nadelbäumen ist das Verhältnis 3/1 einzuhalten.

4.1.2 Artenliste (1); großkronige Bäume: Laubbäume, Hochstamm beziehungsweise Stammbusch, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 18-20cm; bei Kiefer mindestens 150 bis 175cm Höhe:

Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanoides
Winterlinde - Tilia cordata
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Hainbuche - Carpinus betulus
Stieleiche - Quercus robur
Esche - Faxinus excelsior
Walnuß - Juglans regia
Waldkiefer - Pinus silvestris
Birke - Betula pendula

4.1.3 Für die sonstigen zu pflanzenden mittelgroßen Bäume gilt
Artenliste (2) kleinkronige Bäume Stammumfang mindestens 16/18cm:

Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Holzapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyraster
oder
Obstbäume in Sorten: Halb- /Hochstämme, großkronige, starkwüchsige Sorten, wie z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

4.1.4 Sträucher
Mindestens 15% der unüberbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Hollunder, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Weiden, Beerensträucher in Sorten. Die Sträucher können als lockere Hecke grenznah durchsetzt mit Blütensträuchern aufgereiht werden.

4.1.5 Hecken
Für die Hecken zur Abgrenzung von Grünflächen, Garagen und Stellplätzen stehen als Arten zur Verfügung:

Hainbuche - Carpinus betulus
Cornelkirsche- Cornus mas
Berberitze - Berberis vulgaris

4.2. Grünfläche auf privatem Grund
Auf Grundstücken mit einem Anteil von 'Grünflächen auf privatem Grund' sind 60% der geforderten Bepflanzung auf diesen Flächen anzubringen.

5. Wasserwirtschaftliche Forderungen

5. 1 Dauerhafte Gebäudedrainagen und Einfahrtsbefestigungen mit Anschluss an das öffentliche Abwassernetz sind unzulässig (Fremdwasser).

5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Zisternen (Empfehlung 5 bis 7cbm) zu speichern und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen zu verwenden. Der Überlauf ist in eine Versickerungsgrube zu leiten, wobei der Nachbarschutz zu beachten ist.
Soweit eine Versickerung nachgewiesener Maßen nicht möglich sein sollte, wird eine gedrosselte Einleitung des Zisternenauslaufes in den Mischwasserkanal zugelassen, und zwar mit max. 2 l/sec.
Die Wasserversorgungssatzung, die Entwässerungssatzung und die Trinkwasserverordnung/Wassergesetze sind dabei zu beachten.
Die Anlage ist im Entwässerungsplan, als Bestandteil des Bauantrages, mit aufzunehmen.

5.3 Die Bauherren haben auf eigene Kosten für eine entsprechende Wasserdruckerhöhungsanlage auf ihrem Grundstück Sorge zu tragen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung, Billigung und das Verfahren nach §13a BauGB wurde am 9.07.2009 vom Stadtrat der Stadt Pappenheim beschlossen.

2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.07.2009 wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 09.07.2009 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2, §4 Abs.2 BauGB und §13 Abs.2 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.07.2009 haben in der Zeit vom 11.09.09 bis 13.10.09 stattgefunden.

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.09 samt Begründung in der Fassung vom 9.7.09 wurde vom Stadtrat der Stadt Pappenheim am 19.11.2009 gefasst
(§§ 9 und 10 BauGB).

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte
vom 25. Feb. 2010 bis 9. April 2010.
15. April 2010
Stadt Pappenheim, den .....
Uwe Sinn
Erster Bürgermeister

6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom
19. Nov. 2009
.....ist der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB) getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 bis 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde.
15. April 2010
Stadt Pappenheim, den .....
Uwe Sinn
Erster Bürgermeister

Clemens Frosch
Dipl.Ing.univ. Architekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER FK 171 866 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- B — Baugrenzgebiet
- Baugrenze, Linie in den Bauraum fallend
- Baulinie, Linie in den Bauraum fallend
- 110 — zulässige Grundfläche, hier 110 qm
- 14,8 — Maßzahl in Metern
- Firstrichtung
- E — Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten
- Ga St — Garagen und Stellplätze
- M — Aufstellplatz für Wertstoffcontainer
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Stellplätze
- Grünfläche auf privatem Grund
- Grünfläche auf Gemeinschaftsgrund
- bei Abbruch Grünfläche auf privatem Grund
- Baum zu pflanzen

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 58 — Flurnummer
- bestehende Höhenlinie in Metern
- bestehender Kanal
- bestehende Druckleitung

STADT PAPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AM KRAUTGARTEN" BIESWANG

PLANGEBIET: **Die Grundstücke mit den Flurnummern 56, 58, 58/1, 60/1, 846 und Teilbereiche von 56/1, 56/2, 59, 849**

Datum BP
Aufstellungsbeschluss 09.07.2009
Satzungsbeschluss 19.11.2009

Planverfasser
Dipl. Ing. univ. Architekt Clemens Frosch
Beckstr. 15
91788 Pappenheim
Tel. 09143.6055-78 Fax -86
info@frosch-architekt.de



Übersichtsplan Ortsteil Bieswang ohne Maßstab

Die Stadt Pappenheim erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG


55/1
19
55
54
24
852/2
26
15
17
60/1
56/1
270
E
58
560,0
90°
Ga
St
B
852/1
56/2
267
59
60
Hutgasse
19
848/1
28a
140
140
56
P
295
562,0
561,0
93°
175
175
2028
28
848
Stelzergasse
846
A
58/1
M
849
844
Am Solnhofer Weg
806
33/2
M 1:500

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung



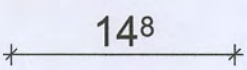
Baugrenzgebiet

Baugrenze, Linie in den Bauraum fallend

Baulinie, Linie in den Bauraum fallend



zulässige Grundfläche, hier 110 qm

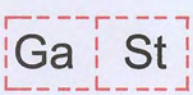


Maßzahl in Metern

Firstrichtung



Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten



Garagen und Stellplätze

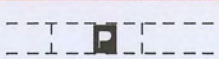


Aufstellplatz für Wertstoffcontainer

Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Stellplätze



Grünfläche auf privatem Grund



Grünfläche auf Gemeinschaftsgrund

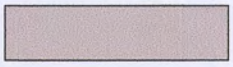


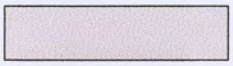
bei Abbruch Grünfläche auf privatem Grund



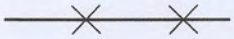
Baum zu pflanzen

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN


Hauptgebäude


Nebengebäude

bestehende Flurstücksgrenze


aufzuhebende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

58 Flurnummer

bestehende Höhenlinie in Metern

bestehender Kanal

bestehende Druckleitung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Baugrenzgebiet A

1. Der landwirtschaftliche Gebäudebestand genießt Bestandsschutz. Zulässig sind landwirtschaftliche Nutzung und Lagerhaltung.

2. Nach Abbruch der Gebäude gelten die Auflagen der Grünordnung unter Baugrenzgebiet B Punkt 4

Baugrenzgebiet B

1. Art der baulichen Nutzung.

Das Bauland wird gemäß §9 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

2. Maß der Nutzung; Anzahl der Wohneinheiten

2. 1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche, die für jeden Bauraum ausgewiesen ist, und den festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (siehe unter Punkt 3 Bauliche Gestaltung).

2.2 Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Maximale Höhen

max. Wandhöhe: 6,10m
max. Firsthöhe: 8,50m

3. 2 Dachform

3.2.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 30°und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16°bis20°.

3.2.2 Giebelseitig dürfen Garagen nur mit der gleichen Firstrichtung, Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach angebaut werden.

3.3 Belichtung der Dachgeschosse an den Traufseiten

Es sind nur Dachflächenfenster zulässig mit einer maximalen Breite von 100cm und 140cm Höhe. Mehrere Dachflächenfenster sind auf gleicher Brüstungshöhe anzuordnen.

3.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf dem Dach sind grundsätzlich zulässig. Sie sind so auf dem Dach anzuordnen und zu gestalten, dass gleiche Abstände zu den drei angrenzenden Dachrändern (Traufe, Ortgang, First) eingehalten werden, und der Abstand zum Rand mind. 80cm beträgt. Große Photovoltaikanlagen sind über die ganze Dachseite flächendeckend ohne Rand auszuführen.

3.5 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

3.5.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Je Wohneinheit bis 120qm Wohnfläche ist ein Stellplatz erforderlich, darüber zwei Stellplätze.

3.5.2 Stellplätze und Zufahrten sind, außer in Garagen, mit wasserdurchlässigem Belag und Unterkonstruktion auszuführen (Pflaster aus Naturstein oder Betonwerkstein mit Rasenfuge)

3.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder beschichtete Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20m, gemessen von der Geländeoberkante, zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel auszuführen.

3.7 Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur als notwendige Maßnahmen zum Ausgleich von Hanglagen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude zulässig.

3.8 Nebenanlagen

An Nebenanlagen nach §14 BauNVO ist pro Parzelle jeweils ein Gerätehaus mit einer maximalen Grundfläche von 12qm und einer max. Wandhöhe von 2,2m und einer Firsthöhe von 3,6m zulässig.

4. Grünordnung

4.1 Umfang, Art und Pflege der Bepflanzung

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen mit Bodenpflanzen, Sträuchern, und Bäumen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen dienen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

4.1.1 Je angefangene 250qm der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum der Artenliste (1) oder zwei kleinkronige Bäume der Artenliste (2) zu pflanzen. Bei Laub- und Nadelbäumen ist das Verhältnis 3/1 einzuhalten.

4.1.2 Artenliste (1); großkronige Bäume: Laubbäume, Hochstamm beziehungsweise Stammbusch, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 18-20cm; bei Kiefer mindestens 150 bis 175cm Höhe:

Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanoides
Winterlinde - Tilia cordata
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Hainbuche - Carpinus betulus
Stieleiche - Quercus robur
Esche - Faxinus excelsior
Walnuß - Juglans regia
Waldkiefer - Pinus silvestris
Birke - Betula pendula

4.1.3 Für die sonstigen zu pflanzenden mittelgroßen Bäume gilt
Artenliste (2) kleinkronige Bäume Stammumfang mindestens 16/18cm:

Feldahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia
Holzapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyraster
oder
Obstbäume in Sorten: Halb- /Hochstämme, großkronige, starkwüchsige Sorten, wie z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

4.1.4 Sträucher

Mindestens 15% der unüberbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Hollunder, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Weiden, Beerensträucher in Sorten. Die Sträucher können als lockere Hecke grenznah durchsetzt mit Blütensträuchern aufgereiht werden.

4.1.5 Hecken

Für die Hecken zur Abgrenzung von Grünflächen, Garagen und Stellplätzen stehen als Arten zur Verfügung:

Hainbuche - Carpinus betulus
Cornelkirsche- Cornus mas
Berberitze - Berberis vulgaris

4.2. Grünfläche auf privatem Grund

Auf Grundstücken mit einem Anteil von 'Grünflächen auf privatem Grund' sind 60% der geforderten Bepflanzung auf diesen Flächen anzubringen.

5. Wasserwirtschaftliche Forderungen

5. 1 Dauerhafte Gebäudedrainagen und Einfahrtsbefestigungen mit Anschluss an das öffentliche Abwassernetz sind unzulässig (Fremdwasser).

5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in ausreichend dimensionierten Zisternen (Empfehlung 5 bis 7cbm) zu speichern und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen zu verwenden. Der Überlauf ist in eine Versickerungsgrube zu leiten, wobei der Nachbarschutz zu beachten ist.
Soweit eine Versickerung nachgewiesener Maßen nicht möglich sein sollte, wird eine gedrosselte Einleitung des Zisternenauslaufes in den Mischwasserkanal zugelassen, und zwar mit max. 2 l/sec.
Die Wasserversorgungssatzung, die Entwässerungssatzung und die Trinkwasserverordnung/Wassergesetze sind dabei zu beachten.
Die Anlage ist im Entwässerungsplan, als Bestandteil des Bauantrages, mit aufzunehmen.

5.3 Die Bauherren haben auf eigene Kosten für eine entsprechende Wasserdruckerhöhungsanlage auf ihrem Grundstück Sorge zu tragen.