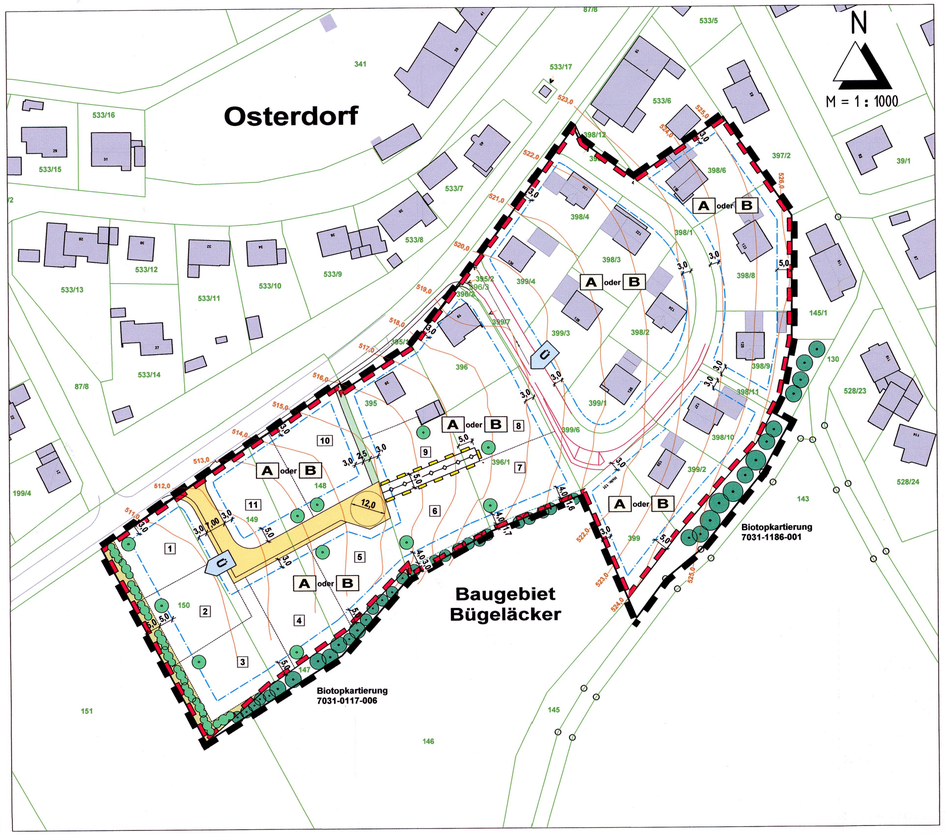
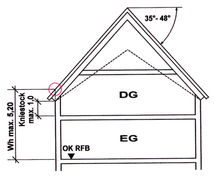
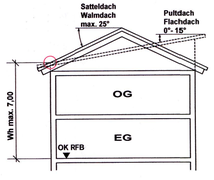


Schemaschnitte Gestaltung der Hauptgebäude M 1 : 200

Fränkisches Haus
Satteldach DN 35° - 48°



Satteldach, Walmdach DN bis 25°
Pultdach, Flachdach DN bis 15°



Nutzungsschablone A

A	
WA	II / D
0,4	(0,8)
o ED	SD 35° - 48°
WH max. 5,20m	Kniestock max. 1,00m

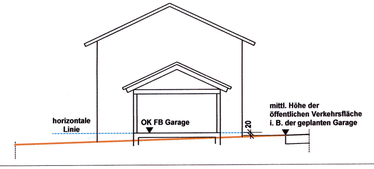
Nutzungsschablone B

B	
WA	II
0,4	(0,8)
o ED	SD, WD bis 25° PD, FD 0°- 15°
WH max. 7,00m	

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

Schemaschnitt
für hangabwärts zur Erschließungsstraßegelegene Garage
M 1 : 200



Festsetzung durch Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II / D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
O	Offene Bauweise
SD, PD	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone
30° - 40°	zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone
	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen
	Grünweg
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
	Abwasserkanal unterirdisch
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächenfür Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	privater Pflanzstreifen mit Heckenpflanzung
	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Fläche
	3-reihige Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung auf privater Fläche
	Erhalt bestehender Bäume und Sträucher
	Sonstige Festsetzungen
	Mit Leitungsrecht belastete Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Änderungsbereich

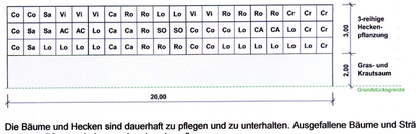
Planzeichen für Hinweise

5,0	Maße in Meter
514,0	Höhenschichtlinie
	Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
1	Parzellennummer
C	Überflutungsgefahr

10.3 Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist auf den Grundstücken der Parzellen 1 bis 3 eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Gehölzliste und Pflanzschema je 20 m Länge für 3-reihige Heckenpflanzung
Str. 2 x v, 60 – 100 cm, Pflanzraster 1 x 1 m

Stück	*Kürzel*	*Bot. Name*	*Dt. Name*
2	AC	Acer campestre	Feldahorn
2	SO	Sorbus aucuparia	Eberesche
2	CA	Carpinus betulus	Hainbuche
9	Co	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
5	Ca	Cornus avellana	Haselnuss
6	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
15	Lo	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
10	Ro	Rosa canina	Hundsrose
4	Sa	Sambucus nigra	Holunder
5	Vi	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tierarten dürfen zu entfernende Gehölze nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

10.4 Die Anlage von Schotterbeeten ist nicht zulässig.

10.5 Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

11. Weitere Gültigkeit und Aufhebung von Festsetzungen

11.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

12. Hinweise

12.1 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

12.2 Landwirtschaftliche Emissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit – der Fall sein.

12.3 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen
Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen mit Bäumen sind für die Pflanzabstände bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Mindestabstände (4,00 m bei über 2 m hohen Bäumen) nach § 48 AGBG anzuwenden.

12.4 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

2.2 Zulässig sind 2 Vollgeschosse, davon
- ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss (Nutzungsschablone A) oder
- ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss (Nutzungsschablone B)

2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

2.4 Sollte sich aufgrund des bestehenden Geländes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zusätzlich zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind vorrangig nach den örtlichen Bauvorschriften bzw. nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.2 Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

4.3 Bei einer Wohneinheit/Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, bei zwei Wohneinheiten/Gebäude sind 3 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48°
- eine Wandhöhe von maximal 5,20 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut,
- Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe ab OK Rohfußboden DG

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B
- Sattel-/ Walmdächer mit einer Dachneigung bis max. 25° oder Pult-/ Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 15°
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut.

Für untergeordnete Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0 – 48° in Verbindung mit der Nutzungsschablone A und Dachneigungen von 0 – 25° in Verbindung mit der Nutzungsschablone B zulässig.

5.2 Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.
Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

5.2 Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig.

5.4 Bei Doppelhäusern / zusammengebauten Garagen ist das Profil der zweiten Haushälfte / zweiten Garagenhälfte dem Profil der ersten Haushälfte / ersten Garagenhälfte anzupassen.

5.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35°als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 50 % der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind offen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m3 je 100 m2 angeschlossener Fläche wird empfohlen.

9. Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib den max. zulässigen Schallpegel zur nähesten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schallleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.
In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen" (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

10. Grüngestaltung

10.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzliste Bäume als Vorschlag:
Bäume 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 14-16

-	Acer campestre	Feldahorn
-	Acer platanoides	Spitzahorn
-	Betula pendula	Birke
-	Carpinus betulus	Hainbuche
-	Fagus sylvatica	Rotbuche
-	Fraxinus excelsior	Esche
-	Prunus avium	Vogelkirsche
-	Prunus padus	Traubenkirsche
-	Quercus petraea	Traubeneiche
-	Quercus robur	Stieleiche
-	Salix fragilis	Bruch-Weide
-	Sorbus aria	Mehlbeere
-	Sorbus aucuparia	Eberesche
-	Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume 2 x verpflanzt, Hochstamm 7-8 cm
Einheimische Obsthochstämme

10.2 Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, dass nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Die Höhe der Hecken wird zum Nachbargrundstück auf 1,80 m, zur Straße auf Zaunhöhe begrenzt.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Pappenheim hat in der Sitzung vom 24.02.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" in Osterdorf beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 11.03.2022 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" in der Fassung vom 24.02.2022 hat in der Zeit vom 18.03.2022 bis 20.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" hat in der Fassung vom 24.02.2022 in der Zeit vom 18.03.2022 bis 20.04.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" in der Fassung vom 05.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2022 bis 30.06.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" in der Fassung vom 05.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2022 bis 30.06.2022 beteiligt.

6. Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" in der Fassung vom 05.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Pappenheim, den 16.09.2022
Florian Gallus, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Pappenheim, den 16.09.2022
Florian Gallus, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" wurde am 16.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bügeläcker" ist damit in Kraft getreten.
Pappenheim, den 16.09.2022
Florian Gallus, 1. Bürgermeister (Siegel)

Luftbild Bereich Ortsteil Osterdorf
Auszug aus BayernAtlas

Stadt Pappenheim

1. Änderung des Bebauungsplans "Bügeläcker" im Ortsteil Osterdorf

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.02.2022
Ergänzt: Pleinfeld, den 05.05.2022
Satzungsbeschluss, 28.07.2022

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144 / 94600 Fax. 09144 / 94602
email info@vni-net.de

S:\Projekte\Pappenheim\B - Plan\B - Plan Bügeläcker 1. Änderung 09-2022\Geovision\Änderung B-Plan Bügeläcker Gesamtbereich 2022-05-05.GVP

Stadt Pappenheim



B E G R Ü N D U N G
1. Änderung Bebauungsplan „Bügeläcker"
im Ortsteil Osterdorf

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Verfahren
3. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Änderung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.02.2022
Ergänzt: Pleinfeld, den 05.05.2022
Satzungsbeschluss: 28.07.2022

Gutachten Bauleitung Planung Beratung VNI
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundstücksverhandlungen, Überlegungen zur Verkehrsberuhigung sowie eine zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen haben den Stadtrat von Pappenheim dazu bewogen, den Bebauungsplan im Gesamtbereich insbesondere jedoch den noch unbebauten westlichen Teil des Baugebiets (BA 3) zu ändern.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehene Verbindung der Verkehrsanlage an den östlichen Bereich (Erschließungsabschnitt 2) soll zur Verkehrsberuhigung nicht ausgeführt werden. Dadurch bedingt ergeben sich Änderungen an den Verkehrsanlagen, den Bauparzellen und den Baugrenzen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen im Planblatt sollen an die neue Situation angepasst und aktualisiert werden.

Für den östlichen Geltungsbereich, der bereits überwiegend bebaut ist und in den Erschließungsabschnitten 1 und 2 erschlossen wurde, sollen überholte Festsetzungen gestrichen und durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt werden.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen. Lediglich zwei Biotopkartierungen wurden nicht in den Änderungsbereich aufgenommen.

O.a. Sachverhalt hat die Stadt Pappenheim zur 1. Änderung des Gesamtbereichs des Bebauungsplans Bügeläcker veranlasst. In der Stadtratssitzung am 24.02.2022 wurde die 1. Änderung des Baubauungsplans „Bügeläcker" in Osterdorf durch den Stadtrat gebilligt.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, da durch die Änderung der Verkehrsflächen und Parzellengrenzen eine Änderung der Baugrenzen erforderlich wird und somit die Grundzüge der Planung berührt werden.

3. Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

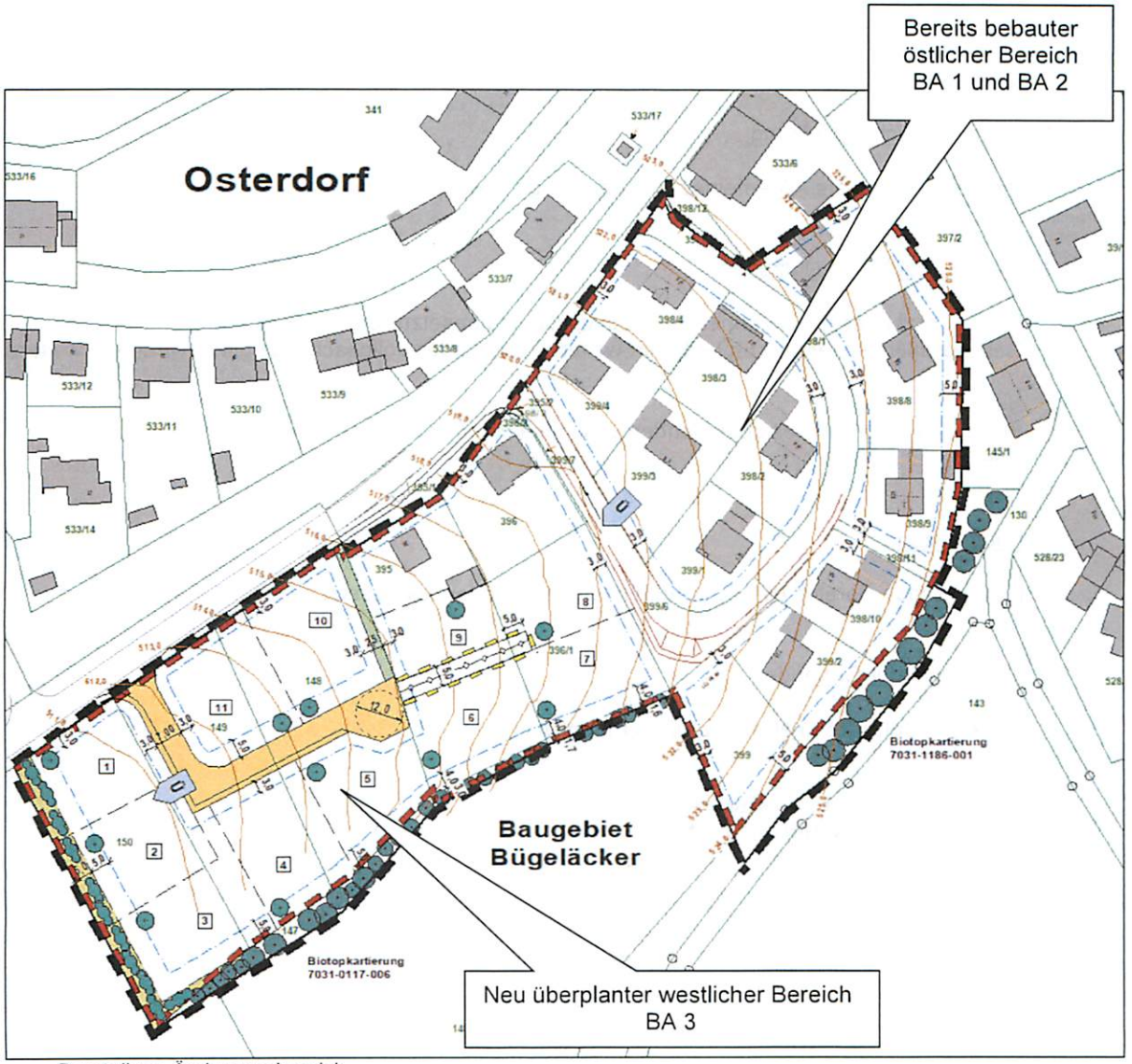
Die Stadt Pappenheim liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und ist über die Staatsstraße St 2230 und die Kreisstraße WUG 11 an die Bundesstraßen B2 und B13 und somit an das überregionale Netz angeschlossen. Die Bahnlinie Treuchtlingen – München durchquert das Stadtgebiet. In Pappenheim besteht ein Bahnhof.

Der Ortsteil Osterdorf liegt ca. 2,5 km nördlich auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb in einer Muldenlage am Beginn eines nach Westen führenden Trockentales. Die Gründung des mittelalterlichen Rodungsdorfes Osterdorf geht, wie die Ortsteile Geislohe, Göhren und Neudorf, auf das 13. Jahrhundert zurück. Der Bereich des Dorfangers mit Pfarrkirche und seinen historisch erhaltenen Gewanneteilungen ist ensemblegeschützt.

Osterdorf ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, hat jedoch auch einen wesentlichen Anteil an Wohn- u. Gewerbeansiedlung aufzuweisen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf eine überwiegend nach Westen geneigte Fläche am westlichen Ortsrand.

Der 3. Erschließungsabschnitt des Baugebietes Bügeläcker schließt im Osten an den Erschließungsabschnitt 2 und im Norden an die bestehende Ortsdurchfahrt von Osterdorf an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine als Biotop kartierte Hecke.



Darstellung Änderungsbereich

Die nach Westen vorhandene Fernwirksamkeit der zukünftigen Bebauung machen Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes erforderlich.

- Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einer 3 – reihigen Gehölzpflanzung entlang der Westseite des Änderungsbereiches bleibt bestehen.

- Im Süden besteht eine ausreichende Eingrünung durch bestehende Hecken. Im Bereich südlich der Parzellen 3, 4 und 5 befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches auf der Fl. Nr. 147 Gem. Osterdorf das Biotop Nr. 7031-0117-006. Im östlichen Anschluss besteht auf den Flurnummern 395; 395/1 und 146 eine Hecke, die, soweit sie in den Geltungsbereich ragt, zum Erhalt festgesetzt wird.

- Das Biotop Nr. 7031-1186-001 auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 145 Gem. Osterdorf liegt außerhalb des Änderungsbereichs und bleibt unverändert bestehen.

Belange der Landwirtschaft werden durch Hinweise zu den landwirtschaftlichen Erfordernissen in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gilt unverändert weiter.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl gilt unverändert weiter. Die Zahl der Vollgeschosse gilt unverändert weiter.

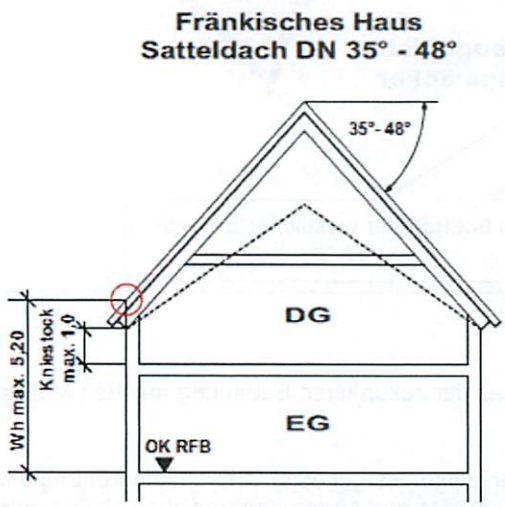
Neu:
Sollte sich aufgrund des bestehenden Geländes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulässig.

4.3 Baugrenzen

Im westlichen Bereich (BA 3) wurden neue Baugrenzen festgesetzt.

4.4 Gestaltung der Gebäude

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A

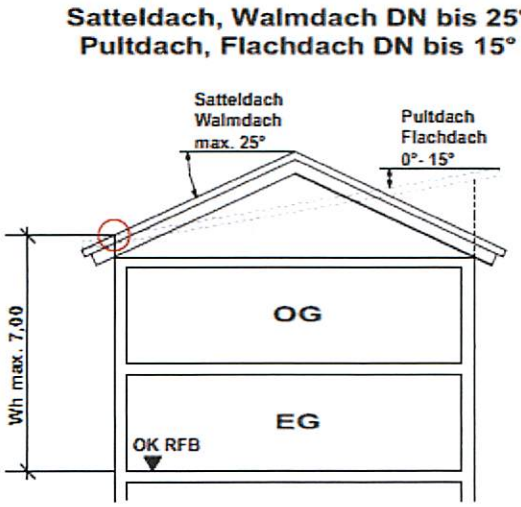
Unverändert:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48

Neu:

- eine Wandhöhe von maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut
- Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe (bisher 75 cm) ab OK Rohfußboden Dachgeschoss

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B



Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B

Neu:

- Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 25° oder Pult-/Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 15°
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

4.5 Höhenbezug

Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

4.6 Garagen

Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Im Bereich der Parzelle 3 gilt die mittlere Anschlusshöhe an die öffentliche Verkehrsfläche

4.7 Starkregenereignisse

Im Bereich der Parzellen 1 und 2 besteht eine natürliche Geländemulde mit ca. 1 m Eintiefung zur Ortsdurchfahrt. Sturzfluten können in diesem Bereich zu einer Gefährdung der unterhalb liegenden Parzellen führen. Die Gradiente der Erschließungsstraße ist deshalb so festzulegen, dass

Starkregenereignisse auf der Fahrbahn zur Ortsdurchfahrt abgeleitet werden. Zusätzlich sollte die Höhenentwicklung auf der Parzelle 2 diesem Umstand Rechnung tragen.

Die Parzellen 8 und 9 können ebenfalls durch einen Tiefpunkt in der bestehenden Erschließungsstraße von Starkregenereignissen betroffen sein. Die Bauweisen im Bereich der Überflutungsgefahr ist entsprechend anzupassen.

5. Erschließung des Änderungsbereichs

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung im westlichen Bereich (Erschließungsabschnitt 3) erfolgt mit einer Stichstraße mit Wendeanlage D=12,0 m und Anschluss an die Ortsdurchfahrt von Osterdorf. Die Erschließungsstraße im östlichen Bereich (Erschließungsabschnitt 1 und 2) wurde bereits hergestellt und schließt zwei Mal an die Ortsdurchfahrt an.

5.2 Wasserversorgung

Einrichtungen der Wasserversorgung und des Brandschutzes sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Versorgungsträger der Wasserversorgung ist der Zweckverband links der Altmühl. Das vorhandene Rohrleitungsnetz wird entsprechend erweitert.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung von Osterdorf wird im Mischsystem betrieben. Abwasser wird in der bestehenden Scheibentauchkörperkläranlage vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung im Bereich BA 3 ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet. Zur Entwässerung der Parzellen 7 und 8 ist eine Grunddienstbarkeit auf den Parzellen 9 und 8 erforderlich

Der BA 1 und BA 2 des Änderungsbereichs wird im Mischsystem, der BA 3 wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird in den Kläranlagensammler eingeleitet. Regenwasser wird über einen geplanten Regenwasserkanal in den Graben der Ortsdurchfahrt eingeleitet. Der Graben der Ortsdurchfahrt entwässert nach Westen und versickert über belebte Oberbodenschichten breitflächig. Für die Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Zum Rückhalt und gärtnerischen Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagwasser wird eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Pappenheim

5.6 Heizung

Im Bereich des Bauabschnitt 3 besteht die Möglichkeit zum Anschluss an ein Nahwärmenetz

6. Immissionen

Unverändert:
Immissionskonflikte sind aufgrund der Abstände zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und der Entfernung zur westlich gelegenen Kläranlage nicht gegeben.

Für Immissionen aus den an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden Festsetzungen aufgenommen, die eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung gewährleisten.

Neu:
Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib den max. zulässigen Schallpegel zur nähesten schutzbedürfigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schallleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen" (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

7. Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine umweltbezogenen Belange betroffen.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Für den westlichen Bereich wurden die Maßnahmen zur Eingrünung übernommen.
In diesem Bereich wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit den Parzellenkäufern eine Umsetzung und die Pflege der Ortsrandeingrünung gesichert.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.