

Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Allgemeine Wohngebiet

„Am Ängerlein, BA IV“

in Heidenheim

3 Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

Auftraggeber:

Markt Heidenheim
Ringstraße 12
91719 Heidenheim
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer:

igi CONSULT GmbH
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim
Telefon: 09082/73-0

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Az.: C220005

Westheim, den 01.02.2023

Textliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet „Am Ängerlein, BA IV“, 3. Änderung

Die 3. Änderung betrifft einen Teilbereich des Gesamt-Bebauungsplans der Aufstellung von 1993. Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung entsprechend abgegrenzt eingetragen.

Nachstehend werden die Festsetzungen der 3. Änderung beschrieben.

Die bisherigen Parzellen Flur-Nr. 1911/9, 1911/10 und 1911/11 werden geteilt um hier Doppelhaushälften errichten zu können.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung

Der betreffende Teilbereich bleibt wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in offener Bauweise.

A.2. Maß der baulichen Nutzung der 3. Änderung

Durch die 3. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der GRZ und der GFZ geändert.

Grundsätzlich bleibt es bei 3 Vollgeschossen, davon ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und eines im Dachgeschoss als Höchstmaß der baulichen Nutzung. Gegebenenfalls kann das Untergeschoss entfallen.

Die Kniestockhöhe bleibt bei max. 50 cm, gemessen Außenkante/Außenwand bis Unterkante Dachsparren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird neu festgelegt = 0,5 (bisher 0,4)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird neu festgesetzt = 1,0 (bisher 0,8)

A.3. Festsetzungen/Gestaltung zu Gebäuden

Für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 48° zulässig. Dachgauben und Quergiebel sind zulässig, sie dürfen wie bisher höchstens halb so lang sein wie die Firstrichtung.

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Neigung wie das Wohnhaus als auch Flachdächer zulässig.

Die Satteldächer sind mit Tonziegel oder ähnlich aussehenden Material einzudecken, Farbe naturrot.

A.4. Bauweise

Wie bisher sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zudem können im Geltungsbereich der 3. Änderung auch Mehrfamilienhäuser auf den hierfür vorgesehenen Bauplätzen errichtet werden (s. Planzeichnung).

Für die Höhenentwicklung wird festgesetzt

- Max. sichtbare Wandhöhe = 6,50 m

- Max. zulässige Firsthöhe = 9,50 m

A.5. Einfriedungen

Keine Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen.

A.5. Verkehrsflächen

Die Bauplätze Flur-Nr. 2911/10 (b*)) und 2911/9 (a und b*)) sind durch die bestehende Abt-Vestenberg-Straße, die Bauplätze 2911/8, 2911/12 und 2911/13 sind durch die bestehende Hugelburgstraße erschlossen.

Die Bauplätze Flur-Nr. 2911/10 (a*), 2911/11 (a und b*)) sowie der Bauplatz 2911/15 werden, begründet durch die örtlichen Verhältnisse mit Hanglage von der Nordseite her über des Schulgrundstück und über eine gemeinschaftliche Privatfläche (Flur-Nr. 2911/14) erschlossen. Zur rechtlichen Situation siehe hierzu Begründung Pkt. 3.

*) Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans werden diese Bauplätze geteilt. Die Teilung ist rechtlich noch nicht erfolgt (bisher keine neuen Flurnummern). Zur Unterscheidung und Kennzeichnung der Teilung erhalten diese Bauplätze zur aktuellen bestehenden Flurnummer vorab die Ziffern a bzw. b im Bebauungsplan 3. Änderung zugeordnet.

A.5. Garagen

Die Garagenstandorte wurden unter Berücksichtigung der geänderten Bebauung, der Hanglage und Böschungen innerhalb des Geltungsbereiches geändert/angepasst.

Infolge der verdichteten Bebauung mit Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern sind gegenüber der Aufstellung von 1993 mehr Garagenstandorte auszuweisen (s. Planzeichnung).

Für das Mehrfamilienhaus auf Flur-Nr. 2911/15 sind an der Grundstücksgrenze zum Fußweg Flur-Nr. 2911/16 fünf (5) Garagen nebeneinander zulässig.

Für das Mehrfamilienhaus auf Flur-Nr. 2911/12 sind an der Grundstücksgrenze zu den südwestlich anschließenden Parzellen 4 Garagen zulässig.

Um für die 3 Doppelhaushälften im südöstlichen Bereich 2 Garagen je Bauplatz ausweisen zu können, sind hier infolge der Hanglage 3 Garagen parallel des Gehweges an der Abt-Vestenberg-Straße ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt für die 3 Garagen parallel zur Abt-Vestenberg-Straße.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wie bisher, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig.

Das Regenwasser ist wie bisher soweit wie möglich breitflächig zu versickern. Die Hofflächen sind deshalb sickertfähig zu befestigen.

Erhaltungsgebote:

Der in der Planzeichnung im Bereich Grundstück Haus-Nr. 10 dargestellte Baum (Salweide) ist zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze (Hecken/Gebüsche) an der Abt-Vestenberg-Straße sind zu erhalten.

Pflanzgebote:

Es sind mindestens zwei standortgerechte heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung im öffentlichen Bereich zu pflanzen, Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Betula pendula – Hänge-Birke, *Prunus avium* – Vogel-Kirsche, *Quercus robur* – Stiel-Eiche, *Tilia cordata* – Winter-Linde;

Qualität und Größe: Hochstamm, mind. 3xv, mDb, StU 18-20;

Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück Doppelhaushälfte und je Grundstück Einfamilienhaus jeweils ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken der Mehrfamilienhäuser sind jeweils drei Bäume mind. 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Von der genau dargestellten Lage der Baumpflanzungen kann entwurfsabhängig abgewichen werden.

Arten- und Sortenempfehlung für die Bäume innerhalb der Baugrundstücke:

Acer campestre - Feld-Ahorn, *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata* „Pauls Scarlet“ – Echter Rotdorn, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Juglans regia* - Walnuss, *Morus spec.* - Maulbeere, *Sorbus aria* – Mehlbeere (auch Sorten, z.B. „Magnifica“), Zierapfel (*Malus 'Evereste'*, *Malus tschonoskii*), Wildobst (*Malus sylvestris*, *Prunus avium*, *Pyrus communis*), Obstbäume (regionaltypische Sorten oder regionaltypische alte Sorten);

Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Gehölze (Hecken / Gebüsche) an der Abt-Vestenberg-Straße sind als Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Cornus mas – Kornellkirsche, *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel, *Corylus avellana* – Haselnuss, *Crataegus monogyna* / *laevigata* – Weißdorn, *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen, *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche, *Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster, *Ribes alpinum* – Alpen-Johannisbeere, *Rosa canina* – Hecken-Rose, *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder, *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball;

Die Südwest-Fassaden/-Seiten der Carports oder Garagen entlang der Abt-Vestenberg-Straße, Grundstücke Haus- Nr. 4 und 6, sind mit Kletter- oder Spalierpflanzen zu begrünen.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Gehölzrückschnitte, Rodungen und Fällungen sind gemäß Bundesnaturschutz-gesetz zwischen dem 01.10. und dem 29.02. auszuführen, außerhalb der Vogelbrutzeiten.

Maßnahme V2: Die Entnahme der Wurzelstöcke der gerodeten Gehölze im sandigen Böschungsbereich an der Abt-Vestenberg-Straße ist im März / April oder August / September außerhalb der Winterruhe- und der Fortpflanzungszeiten potentiell vorkommender Eidechsen vorzunehmen.

Maßnahme V3: Der zu erhaltende Baum ist während der Bauzeit durch einen nicht verrückbaren Zaun zu schützen (Fläche unterhalb der Baumkrone). Der Bereich darf weder befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden.

Maßnahme V4: Die zu erhaltenden Heckenbereiche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 2910 Gemarkung Heidenheim sowie die zu erhaltenden Heckenbereiche an der Abt-Vestenberg-Straße dürfen weder befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, außerhalb des Geltungsbereichs:

(Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 2911/41, Gemarkung Heidenheim;
prophylaktische Artenschutzmaßnahme im Hinblick auf die Zauneidechse;
Ergänzung lockerer Strauchpflanzungen, Schaffung kleinerer sandiger offener Bodenstellen, Einbringen von Kalksteinhaufen und Totholz;
siehe Begleitplan zur Begründung;
- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 500, Gemarkung Heidenheim;
prophylaktische Artenschutzmaßnahme im Hinblick auf Insekten, Falter und Heuschrecken;
Optimierung der Wiesenpflege zur Entwicklung einer artenreichen extensiven Wiese, frühester Schnittzeitpunkt im Jahr ist der 1.7., Mähgut ist zu entfernen, Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel, auf ca.15-20% der Fläche ist ein Saum / Altgrasstreifen über den Winter hinweg stehen zu lassen (wechselnder Standort);
siehe Begleitplan zur Begründung und siehe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen;
- Teilflächen Grundstücke Flur-Nrn. 207 u. 209, Gemarkung Heidenheim;
prophylaktische Artenschutzmaßnahme im Hinblick auf Vögel (Heckenbrüter);
Pflanzung einer neuen 3reihigen Hecke und Ergänzung vorhandener Hecken,
Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Cornus mas – Kornellkirsche, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Corylus avellana – Haselnuss, Crataegus monogyna / laevigata – Weißdorn, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum – Heckenkirsche, Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster, Prunus spinosa – Schlehe, Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere, Rosa canina – Hecken-Rose, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball;

Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m, Qualität Sträucher / Heister mind. 2jährige Pflanzen, 50-80 h; die Gehölze sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; Schutz gegen Verbiss (z.B. Weidezaun); ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen, sofern der Ausfall > 5% beträgt;

siehe Begleitplan zur Begründung und siehe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen;

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:

(Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Es werden naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

*Ausgleichsfläche A1, Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 500, Gemarkung Heidenheim:
(siehe auch prophylaktische Artenschutzmaßnahme; siehe Begleitplan zur Begründung)*

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.070 m².

Optimierung der Wiesenpflege zur Entwicklung einer artenreichen extensiven Wiese, frühester Schnittzeitpunkt im Jahr ist der 1.7., Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten, auf ca.15-20% der Fläche ist ein Saum / Altgrasstreifen über den Winter hinweg stehen zu lassen (wechselnder Standort);

Pflanzung von 10 Obstbäumen,

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm, wurzelnackte Ware ist zulässig;

Pflanzenarten und -sorten: Apfel, Birne, Zwetsche / Pflaume, Mirabelle, Kirsche, Walnuss; regionale Sorten oder alte regionale Sorten;

Pflegehinweise: die Bäume sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; gemäß Plan neu zu pflanzende Bäume, die ausfallen, müssen nachgepflanzt werden; es ist ein regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt auszuführen, die Bäume sind in den ersten Jahren vor Wildverbiss zu schützen;

Ausgleichsflächen A2-5, Teilflächen Grundstücke Flur-Nrn. 207 u. 209, Gemarkung Heidenheim:

(siehe auch prophylaktische Artenschutzmaßnahme; siehe Begleitplan zur Begründung)

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 363 m².

Pflanzung einer neuen 3reihigen Hecke und Ergänzung vorhandener Hecken,

Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Cornus mas – Kornellkirsche, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Corylus avellana – Haselnuss, Crataegus monogyna / laevigata – Weißdorn, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum – Heckenkirsche, Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster, Prunus spinosa – Schlehe, Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere, Rosa canina – Hecken-Rose, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball; Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m, Qualität Sträucher / Heister mind. 2jährige Pflanzen, 50-80 h; die Gehölze sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; Schutz gegen Verbiss (z.B. Weidezaun); ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen, sofern der Ausfall > 5% beträgt;

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen sind durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster anzumelden.