

Die Stadt Leutershausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan

**Bebauungsplan Nr. 48 „Am Altmühlbad“
der Stadt Leutershausen
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.05.2025

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus den im Planteil eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), sowie aus den maximal zulässigen Höhen und maximal zulässigen Vollgeschossen.

Im WA 2 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten oder Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Das III Vollgeschoss im WA 2 ist zurückversetzt mit maximal 70% der darunterliegenden Grundfläche auszuführen.

Für die Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Wand (WH)- und Gesamthöhe (GH) durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Als Gesamthöhe (GH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Oberkante Attika als Firsthöhe definiert.

Der untere Bezugspunkt für die Fußbodenoberkante ist mit 425,78 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planteil sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Einfriedung

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als Doppelstabmattenzäune, senkrecht gegliederte Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune mit max. 1,00 m Höhe auszuführen. Sockel sind unzulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune und massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Doppelstabmattenzäune, Holzzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere sind die Einfriedungen mit einem Abstand zum Boden von 15 cm einzuhalten.

5. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

6.1. Höhenentwicklung auf den Grundstücken

Geländeveränderungen auf den Grundstücken sind unzulässig. Das bestehende Geländeniveau von ca. 425,00 m ü NHN ist im Bereich der Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten unverändert zu belassen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen.

6.2. Gestaltung der Dächer

Im WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 50 ° zulässig.

Im WA 2 sind Flachdächer zulässig. Die Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Auf den Dächern sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) zu errichten. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachform und -neigung sowie zur Dacheindeckung beziehen sich lediglich auf die Hauptgebäude.

6.3. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Garagen müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche gem. WoFIV ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m² sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00 m.

6.4. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

6.5. Grünordnung

Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Baum-, Hecken- und Gehölzbestand

Die Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist zulässig. Eingriffe auf den Baumbestand jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken (vgl. Pflanzenauswahllisten) zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Im WA 1 ist je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm entspr. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahllisten

Heimische Obstbaumhochstämme

(Mindestgröße: StU 10 – 12 cm, Hochstamm)

Hochstämme Hausgärten

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstamm oder
Amelanchier arborea "Robin Hill"
Aesculus carnea „Briotii“
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Fraxinus ornus
Prunus sargentii
Pyrus calleryana in Sorten
Sorbus aria
Sorbus decora
Sorbus domestica
Sorbus intermedia

Felsenbirne
Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Rotdorn
Blumen - Esche
Zierkirsche
Stadtbirne
Mehlbeere
Schmuck-Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlbeere

6.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rückschnitte von Hecken und Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flatterbändern an den Fassaden.

Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien bei Kellerfenstern sind zu vermeiden.

II. HINWEISE

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landesamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

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

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. Immissionen

Entsprechend § 22 (1a) BImSchG sind Geräuscheinwirkungen durch Kinderlärm als sozial adäquat hinzunehmen.

Lärmstörungen durch den Freibadbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Für die Bebauung, direkt angrenzend an das „Altmühlbad“ wird daher empfohlen, eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen. Tagsüber ruhebedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, sind nach Möglichkeit nicht auf der Westseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist mit baulichen Elementen (z.B. Schallschutzfenstern) Abhilfe zu schaffen.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht übersteigen.

Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

4. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

5. Artenschutz

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird angeregt, künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere für Kleinvögel und Fledermäuse an Gebäuden anzubringen.