

Gemeinde Solnhofen
Kreis Weißenburg-Gunzenhausen

VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
für das Gebiet „Am Lohweg-Nord“

Aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl S. 975)

beschließt der GR Solnhofen den Bebauungsplan Nr. 7
„Am Lohweg-Nord“ als Satzung

§ 1

Für das Baugebiet Nr. 7 „Am Lohweg-Nord“ in Solnhofen gilt die vom Dipl.-Ing. Erwin Christofori und der Landschaftsarchitekten Kattinger und Kattinger ausgearbeitete Planzeichnung vom 26.01.2009, zuletzt überarbeitet am 31.03.2009, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl S. 466) festgesetzt.

Die in Ziffer 1 — 5 des § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt eingetragenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, soweit nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche oder den Geschoßzahlen sich ein geringeres Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt.

§ 5 Garagen und sonstige Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° - 40°. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer ist denen der Hauptgebäude anzugleichen. Dachloggien und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Gauben dürfen höchstens ein Drittel der Dachfläche betragen.

Die Eindeckung hat mit Biberschwänzen oder Pfannen aus Ton- oder Betonmaterial in roter Farbe zu erfolgen. Ein Kniestock bis max. 75 cm Höhe ist zulässig. Auffallende, grellfarbige Putzarten und Außenwandverkleidungen sowie Anstriche die das Ortsbild stören, dürfen nicht verwendet werden. Außenwandverkleidungen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (Straßen, Fußwege, Garagenzufahrten) und zum Außenbereich (offene Landschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche) dürfen die Gesamthöhe ab Oberkante Gelände, bzw. Wegbefestigung 1,50m nicht überschreiten.

§ 8 Geländehöhen

(1) Terrassenschüttungen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über dem normalen Gelände oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe nicht überschreiten.

(2) Die Geländeoberfläche darf nicht mehr verändert werden, als dies zur Durchführung der Bebauung und einer guten Gestaltung der baulichen Anlagen erforderlich ist. Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht vorgenommen werden.

§ 9 Gestaltung der Freiflächen — Grünordnung

Die Grünordnung umfasst alle öffentlichen und privaten Freiflächen einschließlich der vorhandenen Vegetation.

9.1 **Vorhandene Vegetationen**

Die Vorhandenen Vegetationselemente, dies sind insbesondere die Hecken im südlichen Bereich am Lohweg und die Baumreihe am Bieswanger Weg, sind zu erhalten.

Geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sind vorzunehmen.

9.2 **Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen umfassen das Verkehrsbegleitgrün und allgemeine Grünflächen.

Verkehrsbegleitgrün

Pflanzung von Gehölzen, Hecken und Straßenbäumen auf die gekennzeichneten Flächen. Die Artenauswahl für die Bepflanzung hat nach Auswahlliste

Ö 1 und Ö 2 zu erfolgen, die Pflanzungen sind bindend - Pflanzbindung.

Pflanzgrößen

Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 — 100 cm

Bäume 3 x verschult, Stammumfang 14/16 und 16/18 cm.

Allgemeine Grünflächen

Abschirmung durch Heckenpflanzung zu den privaten Gartenflächen und Überstellung mit Laubbäumen, die Artenauswahl und die Pflanzgrößen sind entsprechend dem Verkehrsbegleitgrün vorzunehmen. Die Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen ist bindend.

Die Auswahlliste Ö 1 und Ö 2 sind als Anhang der Satzung beigefügt.

9.3 **Private Grünflächen**

In den privaten Grünflächen (Hausgärten) sind drei unterschiedliche Pflanzbindungen festgelegt.

Die Pflanzung von breiten Hecken zum Außenbereich und schmalen Hecken zum Straßenraum hin, sowie die Pflanzung von Hausbäumen.

Pflanzgebot Hecke zum Außenbereich

Auf der Nord- und Westseite des Baugebietes sind mindestens 4,00 m breite Hecken nach der Auswahlliste P 1 im Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m anzulegen.

Auf der Ostseite beträgt die Pflanzbreite aufgrund der vorhandenen Baumreihe 3,00 m.

Pflanzgebot Hecke zum Straßenraum

Entlang der Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrten ist eine einreihige Hecke nach der Auswahlliste P 3 zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Artenauswahl ist nach der Auswahlliste P 3 vorzunehmen.

Die Pflanzgrößen für die Hecken muss mindestens 2 x verschulte Ware, Höhe 60 — 100 cm betragen.

Pflanzgebot Hausbäume

Die im Lageplan dargestellten Hausbäume sind möglichst zwischen Hauseingang und Nebengebäude (Garagen) zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu pflanzen. Die Artenauswahl soll nach der Liste P 2 erfolgen.

Die Bäume sind als Hochstamm mindestens 3 x verschult, Stammumfang 14/16 oder 16/18 zu pflanzen. Alle Pflanzungen im privaten Bereich sind durch fachgerechte Pflege zu unterhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern.

Auf die Erläuterung der Pflanzgebote in der Begründung und die Gestaltungshinweise zur Gartenanlage wird verwiesen.

Schutzzone 20-kV-Leitung

Für die Leitungstrasse besteht beidseitig ein 20,00 m breiter Bewuchsbeschränkungsbereich mit einer Beschränkung der Wuchshöhe nach VDE 2010. Gegebenenfalls ist ein Rückschnitt nach Vorgaben des Leitungsbetreibers notwendig.

§ 10 Immissionsschutz

Für die Gebäude und Grundstücke zum Bieswanger Weg entlang des Sportgeländes gelten die in der Begründung festgelegten Werte.

Maßgebend für die Höhe des Lärmschutzwalles entlang des Bieswanger Weges ist die Berechnung des Ingenieurbüros Hans Sorge, Zirndorf, vom 11. April 1989, Nr. 2458.1/1989.

§ 11

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung am 01.12.2017 nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: Solnhofen, den 29.11.2017

Gemeinde Solnhofen

1. Bürgermeister Manfred Schneider

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM LOHWEG" GEMEINDE SOLNHOFEN

ANHANG ZUR SATZUNG

AUSWAHLLISTEN ZU DEN PFLANZGEBOTEN
ÖFFENTLICHES UND PRIVATES GRÜN

Die Auswahllisten basieren auf der pot. natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes und sind durch heimisch gewordene Gehölze in Teilbereichen ergänzt.

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

- A) Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald
(Lathyro-Fagetum melampyretosum)
mit
Reiner Platterbsen-Buchenwald
(Lathyro-Fagetum typicum)
- B) Steppenwaldreben-Eichenwald
(Clematido-Quercetum)

nach P. Seibert

ÖFFENTLICHES GRÜN

- Liste Ö 1 Öffentliche, allgemeine Grünflächen
Liste Ö 2 Öffentliches Verkehrsbegleitgrün

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Liste P 1 Pflanzbebot Breite Hecke zum Aussenbereich
Liste P 2 Pflanzgebot Hausbäume
Liste P 3 Pflanzgebot Schmale Hecke zur Strasse
Liste P 4 Pflanzvorschlag Heimische Obst- und Laub-
gehölze zur Gartengestaltung

AUSWAHLISTE Ö 1

Öffentliche , allgemeine Grünflächen

Die Gestaltung dieser Bereiche sollte als Objektplanung durch einen Landschaftsarchitekten erarbeitet und betreut werden.

Bäume:	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Acer campestre	Feldahorn
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	zusätzlich:	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sträucher:	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Corylus avellana	Haselnuß
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Lonicera xylosteum	Geißblatt
	Ligustrum vulgare	Liguster
	zusätzlich:	
	Viburnum lantana	Schneeball
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Cornus mas	Kornellkirsche
	Juniperus communis	Wachholder
	Taxus baccata	Eibe
	sowie Wildrosen	

AUSWAHLLISTE Ö 2

Öffentliches Verkehrsbegleitgrün

Die Artenauswahl (Kronengröße), Pflanzgröße etc muß auf die Standortkriterien und die Strassenplanung abgestimmt werden.

Bäume:	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sobus aucuparia	Eberesche
	Acer campestre	Feldahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
Sträucher:	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Corylus avellana	Haselnuß
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Cornus mas	Kornellkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Lonicera xylosteum	Geißblatt
	Ligustrum vulgare	Liguster

Die Verwendung von für den Strassenbereich besonders geeigneten Sorten ist zulässig; die Verwendung von Bodendeckern ist freigestellt.

Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst sind und in der Regel wesentlich unempfindlicher und damit auch weniger Pflege bedürfen.

Nussbäume: *Juglans regia* Walnuß

AUSWAHLLISTE P 3

Private Grünflächen - Pflanzgebot "Schmale Hecke"

Entlang der Grenze zum Strassenraum, den Fusswegen und der Garagenzufahrten ist eine einreihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll max. 1.0 m betragen, die Heckenpflanzen sind als 2 x verschulte Gehölze, Höhe 60 / 100cm zu pflanzen.

Baumartige Gehölze können vereinzelt beige stellt werden.

Sträucher: *Cornus sanguinea* Hartriegel
 Cornus mas Kornellkirsche
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Geißblatt
 Ligustrum vulgare Liguster
 Viburnum lantana Schneeball
 Prunus spinosa Schlehdorn

Ergänzung durch:

Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Rosa canina Hundsrose

Des Weiteren kann die Hecke durch eine Reihe von Ziergehölzen belebt und zur Blütenhecke entwickelt werden, z.B.:

Syringa vulgaris Flieder
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Forsythia intermedia Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
Philadelphus coronarius Falscher Jasmin
Rosa canina Hundsrose
Sambucus racemosus Holunder
Spirea arguta Brautspiere
Weigela spec. Weigelie

Für alle Pflanzgebote im privaten Bereich, breite und schmale Hecken sowie für die Hausbäume sind keine Nadelgehölze zugelassen, da sie sich für diese Belange nicht eignen!

AUSWAHLLISTE P 4

Private Grünflächen - Pflanzvorschlag "Heimische Obst- und Laubgehölze zur Gartengestaltung" - siehe Gartenbroschüre !