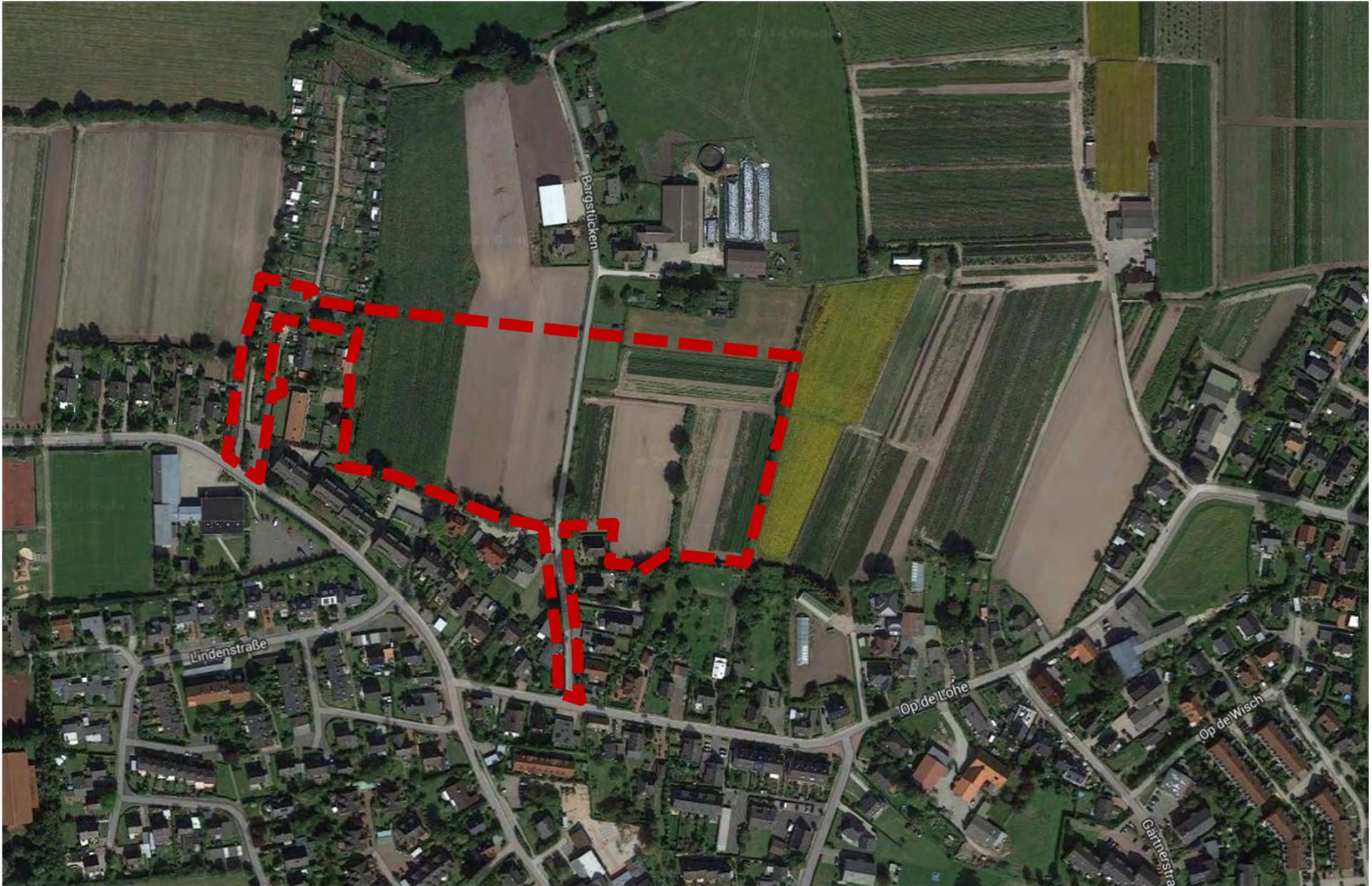


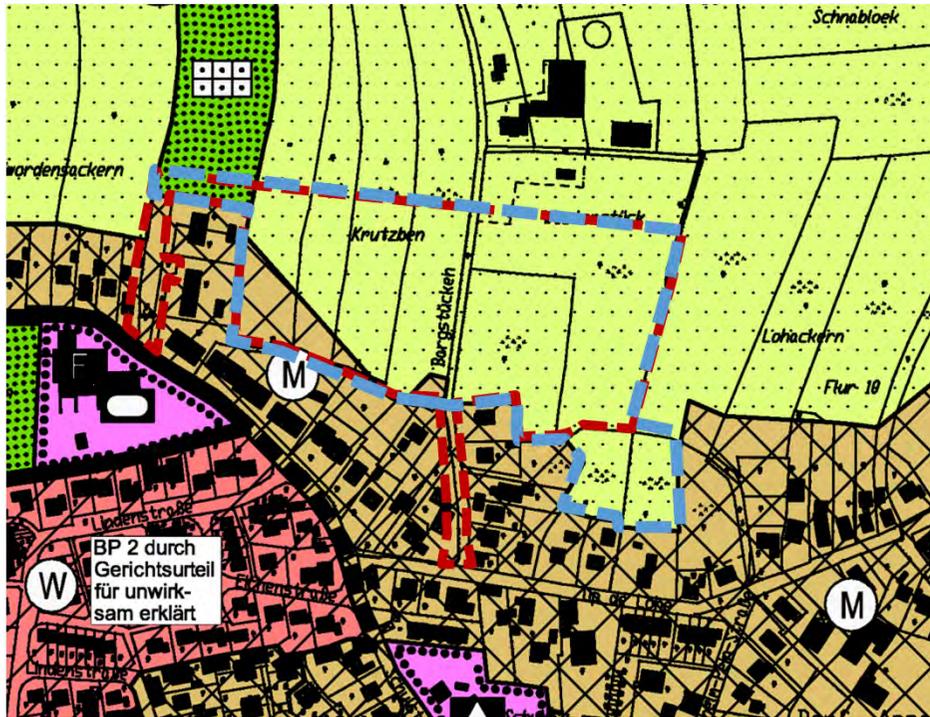
# 8. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 27 „Bargstücken“

Gemeinde Appen

Bauausschuss 10. März 2016

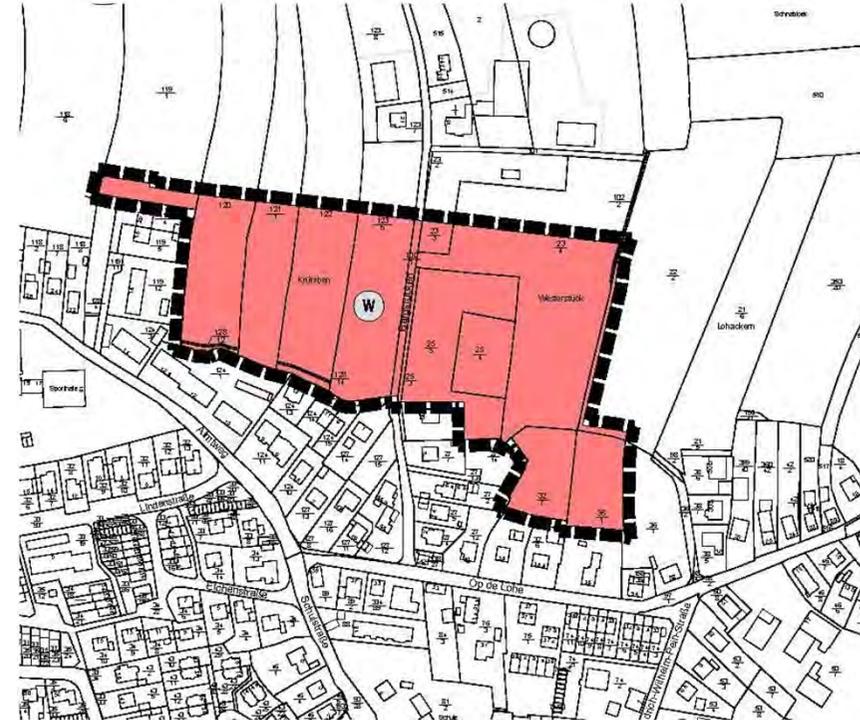


Luftbild



Ausschnitt aus dem **wirksamen** FNP der Gemeinde Appen

- — — — Geltungsbereich der 8. Änderung des FNPs
- — — — Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27

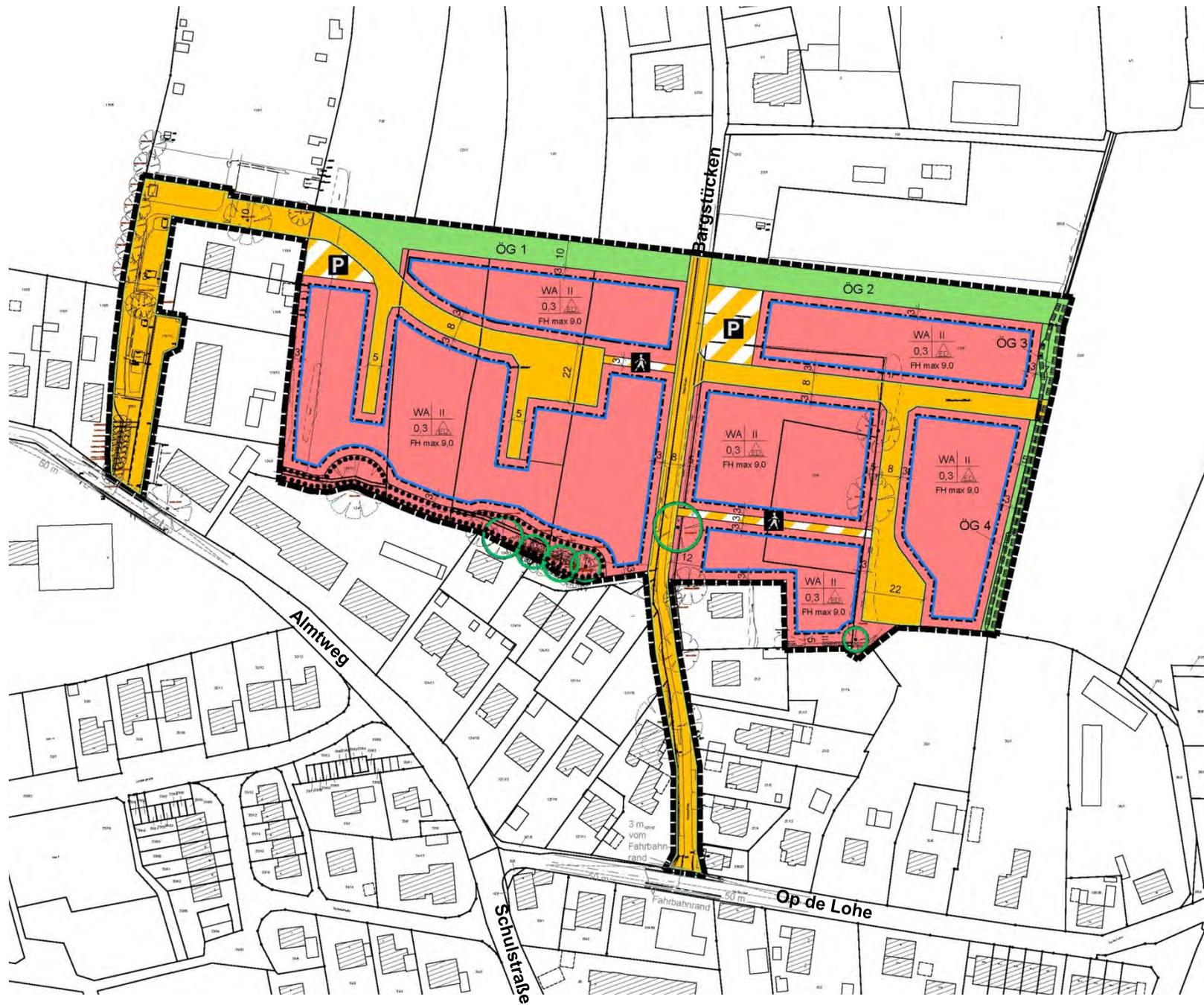


Ausschnitt aus der **8. Änderung des FNPs**



### Flächenbilanz

Grundstücke insgesamt	36
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 36.200 m²</b>
davon:	
Nettobauland (davon 1.000 m² Grünstreifen)	ca. 23.800 m²
Straße Bargstücken	ca. 1.800 m²
übrige Straßenverkehrs- und Grünflächen (einschließlich öffentliche Fuß-/Rad- wege, Grünflächen und Parkplätze)	ca. 10.600 m²



## 1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 1.1 Unzulässig sind

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Gartenbaubetriebe und  
Tankstellen.

#### 1.2 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m.

Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

#### 1.3 Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 30 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

### Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Je <u>Einzelhaus</u>	mindestens <u>500 m<sup>2</sup></u> Grundstücksfläche erforderlich
Je <u>Doppelhaushälfte</u>	mindestens <u>300 m<sup>2</sup></u> Grundstücksfläche

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5 Je <u>Einzelhaus</u>	maximal <u>zwei Wohnungen</u> zulässig
Je <u>Doppelhaushälfte</u>	maximal <u>eine Wohnung</u>

## Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO und § 50 LBO)

1.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen unzulässig.

- Direkt an der Straße damit ausgeschlossen, z.B. Spielhäuschen, Geräteschuppen, Kleintiereinrichtungen, Carports. Innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze sind zulässig

1.7 Je Wohnung sind Flächen für Stellplätze von mindestens 25 m<sup>2</sup> auf den Baugrundstücken herzustellen.

## Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

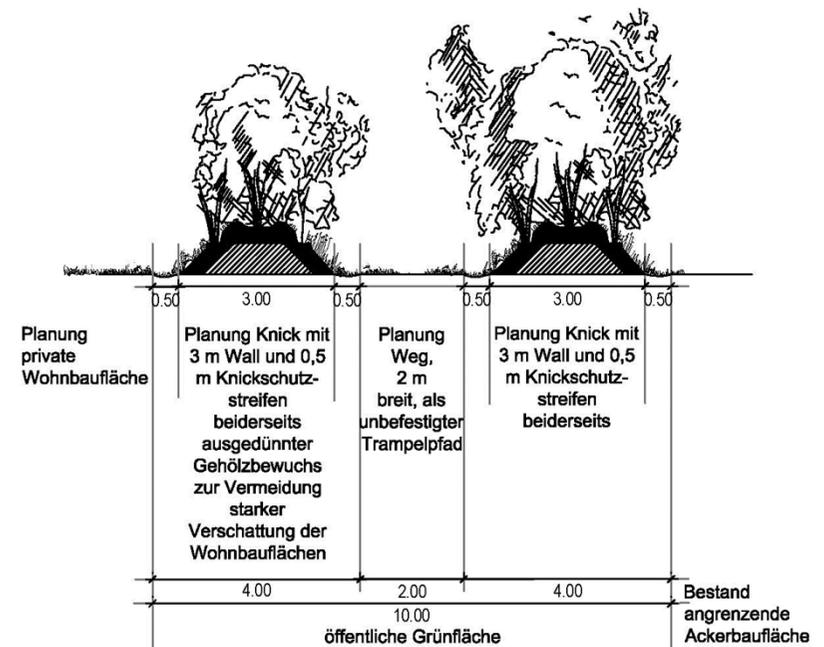
1.8 Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **ÖG 1 und 2** ist ein Redder in 10 m Breite zu entwickeln mit 2 m breiten unbefestigter Trampelpfad beidseitig jeweils 4 m breiten Knick (einschl. Knickschutzsaum)

Die Knicks sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **ÖG 3 und 4** ist der gesetzlich geschützte Knick zu erhalten und vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Es ist ein mindestens 0,5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Nicht zulässig sind Bodenversiegelungen sowie das Anpflanzen oder die Aussaat von nicht heimischen Pflanzenarten.



## Textliche Festsetzungen

## 1.12 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Knick):

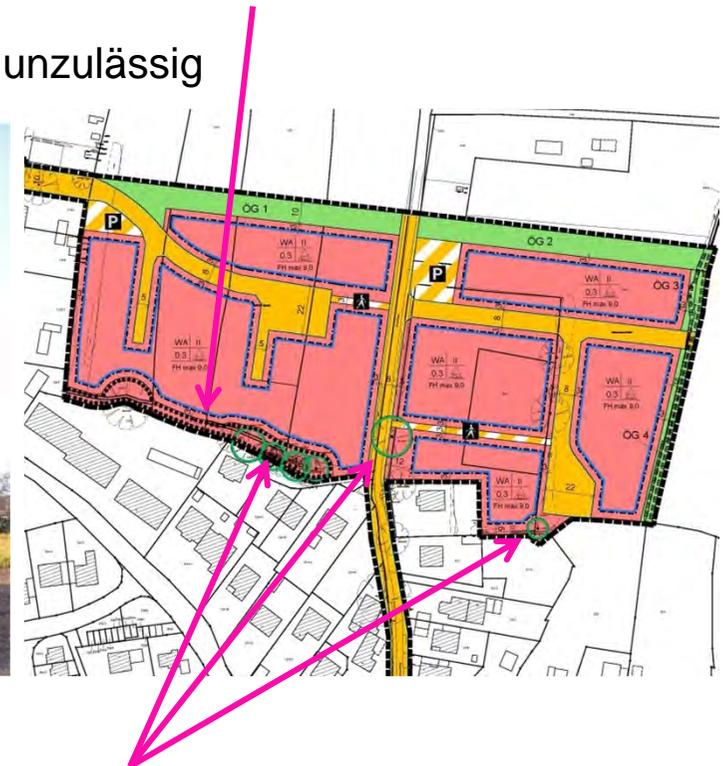
- vor Eingriffen zu schützen
- Bodenversiegelungen nicht zulässig
- Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.
- vorhandene Knickwall zu erhalten
- Anpflanzen von heimischen Gehölzen zulässig
- Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.
- Für die Anlage einer Zuwegung zu den östlich anschließenden Flächen kann der Knick 1x bis zu einer Breite von 8 m durchbrochen werden.



## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 1.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten
- bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzpflanzung gewahrt bleibt
- Abgrabungen, Versiegelungen sowie Leitungen sind unzulässig



### 1.10 Erhaltungsgebot für Bäume:

- sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und
- bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Zulässige Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen:

- nur Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen.
- Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden.
- Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 84 LBO

### Dachneigung

2.1 Dachneigung der Hauptdächer der Hauptgebäude

Eingeschossige Gebäuden: max. 50 Grad

Zweigeschossige Gebäude: max. 25 Grad

### Dachgestaltung

2.2 **Zulässige Dacheindeckung der Hauptgebäude:**

- Pfannendeckungen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Schwarz
- Dachbegrünungen und
- weiche Dacheindeckungen (Reetdach)

Solaranlagen sind zulässig.

auf geneigten Dächern im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

#### **Unzulässig:**

Glänzende Dacheindeckungen,  
engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.

### Fassaden

2.3 **Zulässige Fassaden:** Sichtmauerwerk, Putz oder Holz

**Unzulässig:** Blockhäuser

## Dachgauben und Dacheinschnitte

### 2.4 Eingeschossige Gebäude:

Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.

### Zweigeschossige Gebäude:

keine Dachgauben und Dacheinschnitten zulässig.

## Grundstückseinfriedungen

### 2.5 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen:

ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen

Heckenhöhe maximal 1,50 m

Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstücksinnenseiten zulässig, dürfen die Hecke nicht überragen

Hecken nicht im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume anzupflanzen

An den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, gilt diese Bauvorschrift nicht.

# Zulässige Hausformen



Satteldach mit Erker und Dachgaube, eingeschossig, ca. 45 Grad



Satteldach mit Zwerchgiebel, eingeschossig, ca. 45 Grad

▣ ELBERG



**Einfamilienhaus mit Friesengiebel, eingeschossig, ca. 45 Grad**

**ELBERG**

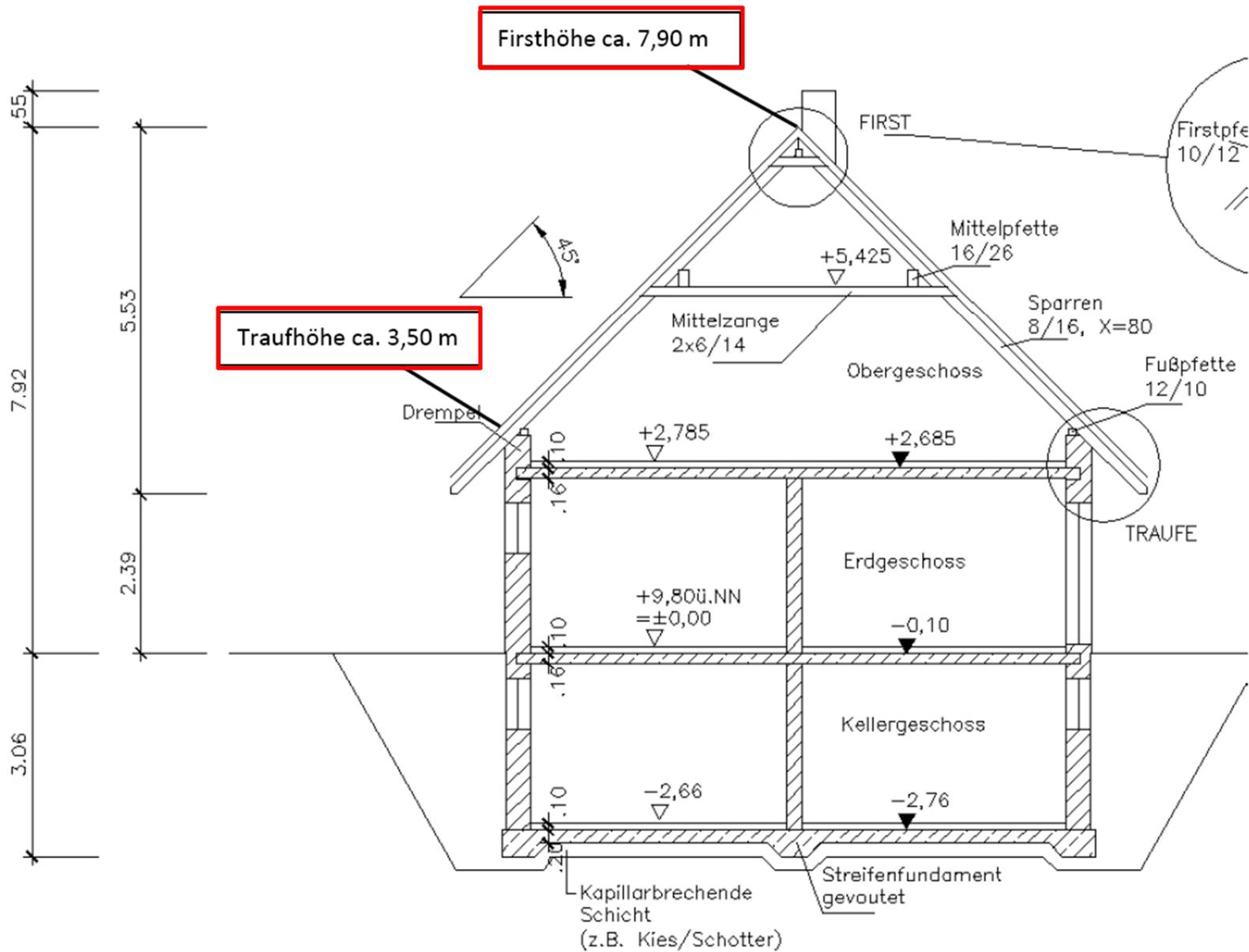


Toskanahaus



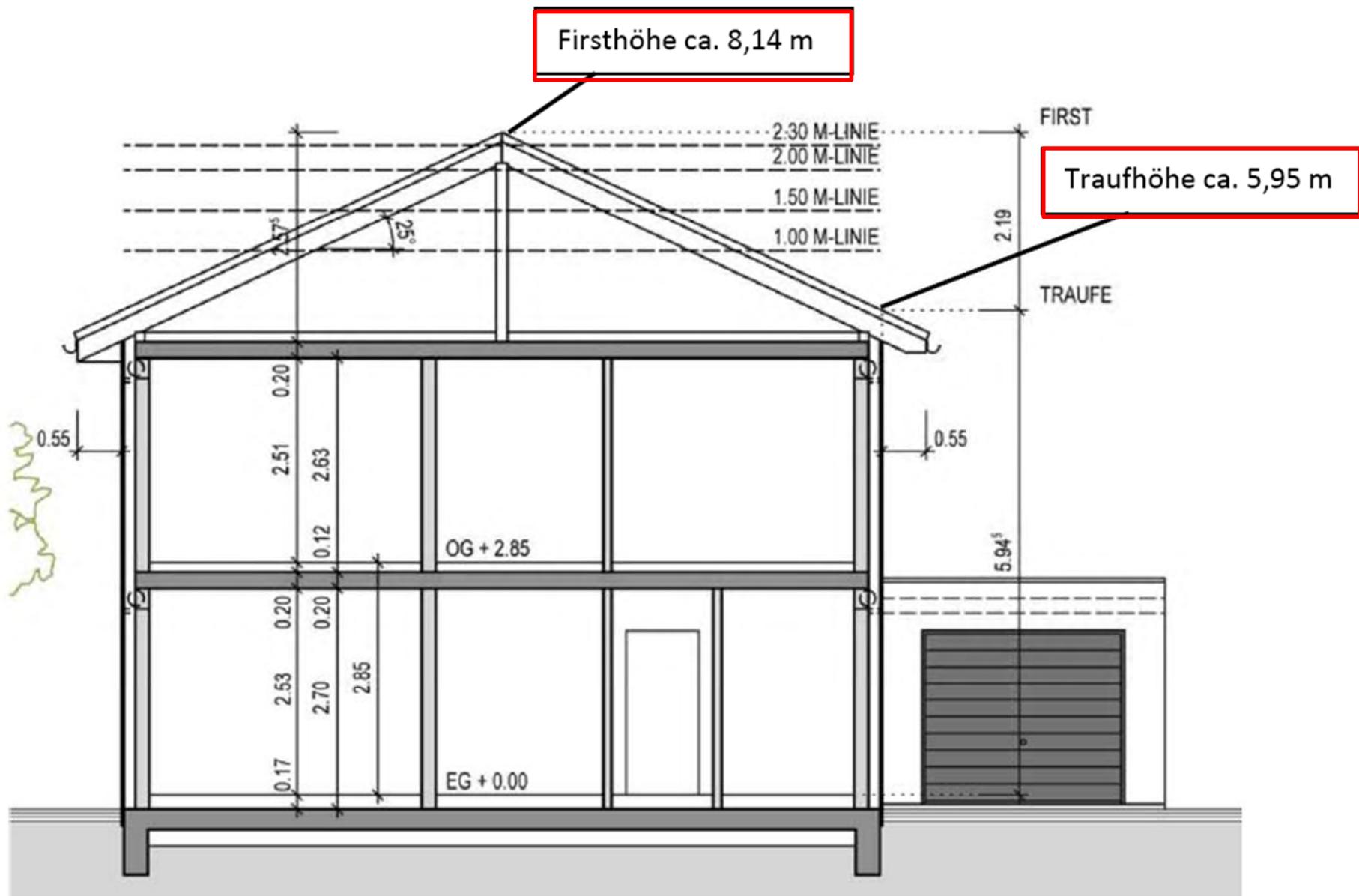
**Einfamilienhaus im Toskana-Stil, zweigeschossig, ca. 25 Grad**

**►ELBBERG**



Eingeschossiges Gebäude mit 45° Dachneigung

## Trauf- und Firsthöhe - eingeschossiges Wohnhaus, 45 Grad



Trauf- und Firsthöhe - zweigeschossiges Wohnhaus, 25 Grad



**Einfamilienhaus mit Flachdach, zweigeschossig, keine Dachneigung**    **►ELBBERG**



**Bungalow mit Flachdach, eingeschossig, keine Dachneigung**

**ELBERG**



**Bungalow mit Pultdach, eingeschossig, ca. 10 Grad**

**ELBERG**



**Einfamilienhaus mit Pulldach, eingeschossig, ca. 25 Grad**

**▣ ELBERG**



Doppelhaus mit Satteldach und Dachgaube, eingeschossig, ca. 45 Grad ▣ELBERG



Doppelhaus im Toskana-Stil, eingeschossig, ca. 25 Grad



Doppelhaus im Toskana-Stil, zweigeschossig, ca. 25 Grad



Holzhaus, eingeschossig, ca. 45 Grad

# Unzulässige Hausformen



Blockhaus – **nicht zulässig**

►ELBERG



Dacheindeckung Grün und Blau – **nicht zulässig**



Dachgauben über 50%, Dachneigung über 50 Grad – **nicht zulässig**

►ELBERG

**Vielen Dank!**