



**STADT HERRIEDEN
LANDKREIS
ANSBACH**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 7 „RAUENZELL- MITTE“**

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 13.03.2019



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) festgesetzt:

Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

1.2 Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Maßwerte.

3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Wand- und Firsthöhen über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK):

Dachform	Wandhöhe	Firsthöhe
Satteldach	WHmax = 4,50 m	FHmax = 10,10 m
flachgeneigte Satteldächer Pulldächern / versetzte Pulldächer	WHmax = 5,50 m	FHmax = 9,20 m
Walmdächer	WHmax = 6,50 m	FHmax = 9,60 m

3.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches.

3.4 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKF) des Hauptgebäudes.

Die OKF für Hauptgebäude im Bereich „OKF ≤ 30 cm“ (siehe Planblatt) darf bezogen auf die Gebäudemitte im Mittel nicht höher als 30 cm über der Fahrhahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im Plangebiet) liegen.

Die OKF für Hauptgebäude im Bereich „OKF ≤ 60 cm“ (siehe Planblatt) darf bezogen auf die Gebäudemitte im Mittel nicht höher als 60 cm über der Fahrhahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im Plangebiet) liegen.

- 3.5 Die Wandhöhe von grenzständigen Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen und Carports (gemessen an der Traufseite) darf im Mittel maximal 3,00 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.
- 4 Bauweise, Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)**
- 4.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 5 Nebenanlagen / Nebengebäude, Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- 5.1 Nebenanlagen / Nebengebäude dürfen eine Gesamtnutzfläche von maximal 20,00 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- 5.2 Im WA sind Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Plangebiet) zulässig.

Einfriedungen aus Kunststoff, Sichtblenden sowie Mauerwerk sind im WA nicht zulässig.
- 6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- 6.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 6.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.
- 6.3 Sämtliche private Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).
- 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
- 8 Anbauten / Quer- und Längsbauten / Zwerchhäuser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- 8.1 Eingeschossige Anbauten sind nur mit einer maximalen Gesamtbreite von 1/2 der jeweiligen Fassadenwandlänge des Hauptgebäudes zulässig.
- 8.2 Zweigeschossige Quer- und Längsbauten sind nur mit einer maximalen Gesamtbreite von 1/2 der jeweiligen Fassadenwandlänge des Hauptgebäudes zulässig.
- 8.3 Zwerchhäuser sind nur mit einer maximalen Gesamtbreite von 1/2 der jeweiligen Fassadenwandlänge des Hauptgebäudes zulässig. Die Oberkante der Dachfläche von Zwerchhäusern muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand von Zwerchhäusern zum Ortgang bzw. zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 m betragen.

9 Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Im WA sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Dachform	Dachneigung
Satteldach	35° - 45°
flachgeneigte Satteldächer	28° - 34°
Pulldächer / versetzte Pulldächer	12° - 18°
Walmdächer	18° - 28°

9.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind aus rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen unglasierten und nicht glänzenden Dachformsteinen zu gestalten.

9.3 Die Dächer von Quer- und Längsbauten und Zwerchhäusern sind als Satteldach, fachgeneigtes Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

Alternativ können sie als begrüntes Flachdach bzw. begrüntes flachgeneigtes Pulldach ausgebildet werden.

9.4 Die Dächer von Garagen und Anbauten sind als Satteldach, flachgeneigtes Satteldach, Pulldach oder Walmdach auszuführen.

Alternativ können sie als begrüntes Flachdach bzw. begrüntes flachgeneigtes Pulldach ausgebildet werden.

Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8,0 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

9.5 Bei Wohngebäuden im WA sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Dachgauben nicht mehr als 2/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Eine Einzelgaube darf maximal 2,50 m breit sein.

Der Abstand zwischen zwei Dachgauben muss mindestens 1,00 m und der Abstand zwischen Dachgaube und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Oberkante der Dachfläche von Dachgauben muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

9.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

10 Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Fassaden sind zu verputzen. Abweichend davon sind Holzfassaden zulässig.

10.2 An das Hauptgebäude angebaute Garagen sind in Dachform und Dachneigung und Baustil gleich zu gestalten.

10.3 Die Errichtung von Garagen aus profiliertem Blech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zulässig.

11 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 11.1** Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m im Verhältnis zum natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) zulässig. Sie sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:2 oder durch Natursteinmauern mit einer Maximalhöhe von 0,50 m abzufangen.
- 11.2** Die Übergänge an Straße und Grundstücksgrenzen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

12 Immisionsschutz

- 12.1** Für Fassaden von Hauptgebäuden, die im Planblatt im Bereich der Fläche für Schallschutzmaßnahmen liegen, sind zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare Bauteile vorzusehen.
- 12.2** Im Bebauungsplan sind zeichnerisch die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind für die Außenbauteile der Gebäude der im Planblatt als Fläche für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichnete Fläche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) vorzusehen. Die Berechnung erfolgt nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.

13 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1** Innerhalb der im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke zur Röser Straße, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Bepflanzungen / Gehölze sind innerhalb der Sichtdreiecke nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m in ausgewachsenem Zustand zulässig. Bäume sind im Bereich der Sichtdreiecke auf 2,50 m aufzuastern.
- 13.2** Innerhalb der im Planblatt festgesetzten Bauverbotszone im 3 m Abstand zur Fahrbahn der Kreiststraße AN 55 sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen unzulässig. Bereits vorhandene bauliche Anlagen, Kanäle und Anpflanzungen haben Bestandsschutz.

14 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 14.1** Für sämtliche Baumpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden und mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen; bei Bäumen der Wuchsklasse I: Stammumfang 18-20 cm, bei Obstbäumen: Stammumfang 7-8 cm, bei sonstigen Bäumen der Wuchsklasse II: Stammumfang 16-18 cm;
- 14.2** Sämtliche zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

- 14.3** Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen bzw. zu erhalten. Hierbei sind die (im Planblatt) zeichnerisch festgesetzten Laubbäume mit Standortbindung (gemäß Pkt. III Nr. 13.4) anzurechnen.
- 14.4** Die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume mit Standortbindung können in Längsrichtung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verschoben werden.
- 14.5** Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind als Landschaftsrasen auszubilden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Erzeugung erneuerbarer Energien

In Bezug auf die Energieeinsparverordnung sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.

2. Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von der in der Nähe zum Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

4. Baumpflanzungen, Abstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

5. Wasserversorgung / Grundwasser / Grundwasserflurwasser

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Im Bereich des Vorhabens muss mit hohen Grundwasserständen (ca. 1 m unter Geländeoberfläche) gerechnet werden. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Nürnberg, 13.03.2019

**Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden**