



**STADT HERRIEDEN  
LANDKREIS  
ANSBACH**

**VORABZUG 22.08.2019**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**NR. 15.4 „SCHROTFELD“**

**- VORENTWURF -**

**FASSUNG VOM: 28.08.2019**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Abweichungen:

**Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:**

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

- 1.2 Im WA 6 und WA 7 sind entlang der zeichnerischen Festsetzung „Ausschließende Erdgeschossnutzung“ im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- 1.3 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die in Pkt. IV.1.2 aufgezählten Nutzungen nicht zulässig.

- 1.4 Als zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

- 1.5 Im WA 6 sind mindestens 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude vorzusehen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

- 2.2 Im WA 6 und WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von unterirdisch erstellten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Als maximale Wand- und Firsthöhen (gemessen von der Traufseite) der Hauptgebäude gelten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Werte:

Dachform	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6	WA7
<b>SD</b>	WHmax= 4,0 m FHmax= 11,2 m	WHmax= 4,0 m FHmax= 11,2 m	WHmax= 4,0 m FHmax= 11,2 m	-	WHmax= 4,0 m FHmax= 11,2 m	-	-
<b>fSD</b>	-	-	WHmax= 5,2 m FHmax= 9,3	-	WHmax= 5,2 m FHmax= 9,3	WHmax= 7,7 m FHmax= 11,9 m	WHmax= 9,7 FHmax= 13,8 m
<b>VPD</b>	-	-	WHmax= 5,2 m FHmax= 9,5	-	-	WHmax= 7,7 m FHmax= 12,1 m	-
<b>FD</b>	-	FHmax= 6,1 m	FHmax= 6,1 m	-	-	FHmax= 9,5 m	FHmax= 12,5 m
<b>ZD WD</b>	-	-	-	WHmax= 6,0 m FHmax= 10,1 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. Bei Flachdächer gilt die Oberkante der Attika als oberste Kante des Daches.
- 3.4 Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKF) des Hauptgebäudes.
- 3.5 Die OKF darf maximal 0,3 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des jeweiligen Baugrundstücks liegen.
- 3.6 Die Wandhöhe der Nebenanlagen / -gebäude (gemessen an der Traufseite) darf maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.
- 3.7 Die Wandhöhe der Garagen / Carports (gemessen an der Traufseite) darf maximal 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

### 4 Bauweise, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

- 4.1 Im WA beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung.
- 4.2 Im WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

- 4.3** Im WA 6 und WA 7 kann von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO abgewichen werden, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sichergestellt werden.
- 4.4** Im WA 1, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.5** Im WA 2 und WA 7 gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude über 50 m Länge und ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

**5 Nebenanlagen / -gebäude / Einfriedungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 5.1** Nebenanlagen / -gebäude dürfen im WA 1 - WA 5 auf dem Grundstück eine Gesamtnutzfläche von maximal 16,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 5.2** Kellerersatzräume / Räume zur Unterbringung der Heizung dürfen zusätzlich errichtet werden bzw. durch diese darf die o.g. Größe überschritten werden.
- 5.3** Entlang der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Anliegerweg müssen Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur privaten Verkehrsfläche errichtet werden.
- 5.4** Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrten, Stauräume, Zugänge und vor Garagen sind unzulässig.
- 5.5** Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind in den übrigen Bereichen nur zulässig als:
- Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
  - Metallzäune ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
  - Zäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
- 5.6** Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt:
- für Zäune 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche,
  - für Hecken 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche
- 5.7** Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig als:
- Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
  - Metallzäune ohne durchlaufenden Sockel mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
  - Maschendrahtzäune ohne durchlaufenden Sockel mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
  - Zäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung, jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem natürlichen Gelände.
- 5.8** Einfriedungen aus Plastik, Kunststoff, Mauerwerk und Sichtblenden sind unzulässig.
- 5.9** Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Grenze eines 100-jährlichen Hochwassers des Klingengrabens sind Einfriedungen unzulässig.

## **6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten / Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

**6.1** Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

**6.2** Im WA 6 und WA 7 ist die Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Wohnungen ≤ 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz / Wohnung
Wohnungen > 60 m <sup>2</sup> bis ≤ 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplatz / Wohnung
Wohnungen > 85 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stellplatz / Wohnung

**6.3** Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.

**6.4** Im WA 6 und WA 7 sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) Tiefgaragen zulässig.

**6.5** Im WA 6 und WA 7 ist nur ein Stellplatz pro Wohneinheit ebenerdig, außerhalb von Gebäuden zulässig. Alle weiteren nachzuweisenden Stellplätze sind erdgeschossig in den Gebäuden, als Duplexparker oder in unterirdisch erstellten Anlagen (Tiefgaragen) vorzusehen.

**6.6** Im WA 1, WA 2 und WA 4 ist vor Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ein zur Verkehrsfläche nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m freizuhalten.

Dies gilt nicht bei Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) in die seitlich von der Verkehrsfläche eingefahren und bei Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) die auf Hinterliegergrundstücken vorgesehen werden. Bei Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) in die seitlich von der Verkehrsfläche eingefahren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

**6.7** Privaten Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).

**6.8** Baulich geschlossene, dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Fassaden von Garagen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

## **7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**

**7.1** Die straßenbegleitenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Parkplatz, die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußweg sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Platz sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

## **8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

**8.1** Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

## **9 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- 9.1** Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Grenze eines 100-jährlichen Hochwassers des Klingengrabens sind außer den in der öffentlichen Grünfläche zulässigen Baumpflanzungen / Gehölzpflanzungen und Spielbereichen keine baulichen Anlagen oder sonstigen Abflusshindernisse zulässig.

## **10 Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 10.1** Als Dachform und Dacheigung gelten im WA die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

- 10.2** Die Dachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich aus rot bis rotbraunen, unglasierten und nicht glänzenden Dachformsteinen zu gestalten.

Alternativ dazu sind auch anthrazitfarbene unglasierte und nicht glänzende Dachformsteine auf Dächern zulässig, die mit Solar- / Photovoltaikmodulen belegt werden. Alternativ sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

- 10.3** Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20% sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dachterrassen und die von Dachaufbauten eingenommenen Flächen sind hiervon ausgeschlossen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 10.4** Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 10.5** Bei versetzten Pultdächern muss der Abstand zwischen den Oberkanten der zwei Firste mindestens 1,00 m betragen. Der First ist mittig auf dem Gebäude vorzusehen.

- 10.6** Die Dächer der Garagen, Carports, Nebenanlagen/ -gebäude, Anbauten, Querbauten, Zwerchgiebeln und Wintergärten sind in Neigung, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Alternativ können sie als begrüntes Flachdach (max. 8° Dachneigung) bzw. begrüntes flachgeneigtes Pultdach (max. 15° Dachneigung) ausgebildet werden.

Bei Wintergärten können die Dachflächen aus Glas hergestellt werden.

- 10.7** Im WA 6 und WA 7 sind technische Einrichtungen, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Photovoltaikanlagen auf Dächern der Hauptgebäude zulässig in einer maximalen Höhe von 2,5 m über dem obersten Punkt des Gebäudes. Diese sind mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind Aufzugsschächte.

## **11 Anbauten, Zwerchgiebel, Wintergärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 11.1** Anbauten, Querbauten, Zwerchgiebel und Wintergärten sind mit einem maximalen Vorsprung zur Fassade von 3,00 m, und mit einer maximalen Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Fassadenwandlänge des Haupthauses zulässig.

- 11.2** Anbauten, Wintergärten, Quer- und Längsbauten sind mind. 1,00 m von der Gebäudeecke abzurücken. Zwerchbauten sind min. 2 m von der Gebäudeecke abzurücken.
- Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, vom First mindestens 1,00 m.
- Davon unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone.
- 11.3** Anbauten müssen sich in Ausmaß und Höhe deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 11.4** Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Für die Glasdächer der Wintergärten sind auch flache Dachneigungen zulässig.

## **12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 12.1** Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Sichtmauerwerk zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Holzfassaden und Holzhäuser.
- Eine Holzverschalung in Holzhüttencharakter (Blockhäuser) ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
- Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- 12.2** Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Reihenhäuser) sind in Höhe, Dachform / - neigung und Baustil gleich zu gestalten.
- 12.3** Die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen / -gebäude aus profiliertem Wellblech ist untersagt.

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

- 13.1** Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Grenze eines 100-jährlichen Hochwassers des Klingengrabens sind Geländeaufschüttungen nicht zulässig.
- 13.2** In den übrigen Bereichen sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m im Verhältnis zum vorhandenen Gelände zulässig. Sie sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch Stützmauern aus Natursteinen abzufangen.

## **14 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 14.1** Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „Immissionsschutzradius landwirtschaftlicher Betrieb (Fl.Nr. 1365)“ sind Wohngebäude und Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass vom landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr.1365 dauerhaft keine Geruchsimmissionen mehr in das Plangebiet emittiert werden.

- 15 Werbeanlagen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- 15.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur am oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Brüstungshöhe des EG des Gebäudes.
- 15.2** Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden
- an Einfriedungen,
  - an Türen, Toren und Fensterläden.
- 15.3** Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig.  
Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 16 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 16.1** Gestaltung der Grundstücke  
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
- 16.2** Die Vegetationstragschicht der begrüneten Flächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Abweichend davon muss die Vegetationstragschicht der begrüneten Flächen über Tiefgaragen in den Bereichen, wo Bäume der Wuchsklasse I zu pflanzen sind, mindestens 150 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
- 16.3** Baum- und Strauchpflanzungen  
Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Außerdem sind für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 5.4 und 5.6 Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Der Wechsel in der Baumart ist innerhalb eines Straßenraumes nicht möglich.  
Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 16.4** Die zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind lagemäßig bindend. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind in der Lage nicht fest, können jedoch nur in Längsrichtung entlang der Straßenachse verschoben werden.
- 16.5** Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten, gegen Befahren und Befahren gesicherten Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen.
- 16.6** Für die Baumpflanzungen (Wuchsklasse II) in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Platz sind entweder begehbare Baumscheiben (Baumroste) mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> oder Wurzelraumerweiterungen vorzusehen. Wurzelraumerweiterungen müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 8 m<sup>3</sup> haben und gemäß der FLL-Richtlinie: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2,

2010 hergestellt werden. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein entsprechend dieser Richtlinie geeignetes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersystem) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumerweiterungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes gemäß der o.g. Richtlinie zu verwenden.

- 16.7** Mindestpflanzgrößen für sämtliche Baumpflanzungen, für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 5.4 und 5.6:  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II;  
Sträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm.
- 16.8** Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen (Arten laut Pflanzenliste in der Begründung). Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit einer Flächengröße von weniger als 400 m<sup>2</sup>.
- 16.9** Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen muss bis spätestens fünf Jahre nach Erschließungsbeginn erfolgen. Davon ausgenommen sind die Herstellungsmaßnahmen (Erdarbeiten) auf den internen Ausgleichsflächen A1 und A2; diese sind parallel zur Herstellung der (Straßen-) Erschließung umzusetzen.
- 16.10** Im WA 7 sind baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**17 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a und 6 BauGB)**

- 17.1** Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs für die auf den Flurstücken im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe:

**A1** Teilfläche der Fl.Nr. 678 und 666, Gemarkung Herrieden,  
Entwicklungsziel: durchgängiger, struktureicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation - Maßnahmenbeschreibung (vgl. Begründung)  
Flächengröße: 1.000 m<sup>2</sup> (Anrechnung zu 100 %)

**A2** Teilfläche der Fl.Nr. 678 und 666, Gemarkung Herrieden,  
Entwicklungsziel: durchgängiger, struktureicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation - Maßnahmenbeschreibung (vgl. Begründung)  
Flächengröße: 2.600 m<sup>2</sup> (Anrechnung zu 100 %)

- 17.2** Außerdem werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

(...)

**wird zum Entwurf ergänzt**

## V. Nachrichtliche Übernahmen

### **Sichtdreiecke**

Innerhalb der im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erheben. 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 3,0 m aufzuasten.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Sammlung von Niederschlagswasser

Nach Möglichkeit sollten auf den privaten Grundstücken Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden. Das gesammelte Wasser soll z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

### 2. 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.

### 3. 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.

### 4. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

### 5. Leitungsabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, 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.

### 6. Wasserversorgung

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.

Nürnberg, 28.08.2019  
Planungsbüro Vogelsang M.Sc. Ines Richardt,  
Landschaftsplanung Klebe Dipl.-Ing. Sebastian Klebe  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden