



STADT HERRIEDEN

**LANDKREIS
ANSBACH**

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
V. TEXTLICHE HINWEISE**

ZUR

1. ÄNDERUNG DES

**BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

NR. 20 „AM STEINWEG“

FASSUNG VOM: 29.03.2022



VOGELANG

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



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
info@landschaftsplanung-klebe.de
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 mit den Teilbaugebieten WA1.1 - WA1.2 gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen festgesetzt.

Ab dem. 2. Obergeschoss sind im Teilbaugebiet WA1.1 nur folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen
- Büronutzungen
- Räume für freie Berufe

1.2 Die Aufnahme von Wohnnutzung im Gebiet WA1.2 (Bereich BF1 und BF2) ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahme nach Nr. 11 dieser Satzung mit voller Wirkung realisiert ist.

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

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

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkanten der Gebäude (OK über Normalhöhennull - NHN) bestimmt.

2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im WA1.1 maximal 0,25 m über bzw. unter der Höhe von 438 m ü. NHN liegen.

2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im WA1.2 in den Baufenstern „BF1“ und „BF2“ maximal 0,25 m über bzw. unter der Höhe von 436,25 m ü. NHN liegen.

2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im WA1.2 im Baufenster „BF3“ maximal 0,25 m über bzw. unter der Höhe von 435,7 m ü. NHN liegen.

2.5 Die zulässige Grundflächenzahl darf im WA1.2 durch die Grundflächen

- von oberirdisch erstellten Stellplatz- und Garagenanlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen (i.S. von § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden,
- von unterirdisch erstellten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.6 Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudeoberkante. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) heranzuziehen.

3 Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 In Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche auch durchgehende Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässt.
- 3.2 Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet und es sind somit entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.

4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Unterirdische bzw. in das Hauptgebäude integrierte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Im Gebiet WA1.2 (zulässige Tiefgarage für Bereiche BF1 und BF2) dürfen notwendige Stellplätze hintereinander angeordnet werden, wenn diese zu einer Wohneinheit gehören.
- 4.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden zulässig.
- 4.4 Kfz-Stellplätze dürfen - mit Ausnahme der Fahrgassen - ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Zu diesen zählen Kies- oder Schotterflächen ohne Nullanteile, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Dränpflaster und Rasenfugenpflaster. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

5 Nebenanlagen / Nebengebäude / Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zulässig.
- 5.2 Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur entlang der Grundstücksgrenzen und nur in Form von mit Strauchhecken hinterpflanzten Stabgitter- und Maschendrahtzäunen zulässig. Dabei dürfen Einfriedungen nur ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk und bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über dem nach außen hin angrenzenden Gelände errichtet werden. Einfriedungen für Kinderspielflächen und für Freispielflächen von Kindertagesstätten dürfen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m errichtet werden.
- 5.3 Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (insbesondere hinsichtlich der Dachform und der Fassadengestaltung) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 5.4 Standorte zur Müllsammlung sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder außerhalb innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Bei Errichtung außerhalb der Gebäude nicht die Standorte derart auszurichten oder durch bauliche Maßnahmen einzuhausen, dass eine Einsicht dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

6 Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist nur über die im Planblatt festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

7 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Geländesprünge und Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen in den Freiflächen sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,0 durch Natursteinmauern mit einer Maximalhöhe von 3 m oder durch mit Kletterpflanzen (Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung) berankte Betonstützwände mit einer Maximalhöhe von 3 m abzufangen. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

9 Nutzung von solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

9.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Rangierbereiche, Müllsammelstellen, Fahrgassen, 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. Flächenhafte Kies-/ Schotter- oder Splittschüttungen,

Kunstrasen, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Beläge und Bodenabdeckungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

- 10.2 Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Heckenpflanzungen nach Nr. 5.2 sind artenentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 10.3 Die genauen Standorte der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer räumlichen Lage nicht fest; die 12 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind jedoch in Abständen von max. 4 m von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Die festgesetzte Anzahl von 33 Bäumen ist jedoch bindend im Sinne einer Mindestanzahl.
- 10.4 Für die festgesetzten Baumpflanzungen und die Heckenpflanzungen nach Nr. 5.2 sind Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste in der Begründung, mindestens in den folgenden Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II, jeweils gemessen in 1 m über dem Erdboden
 - Für Heckensträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 60-100 cm.
- 10.5 Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.
- 10.6 Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für Baumpflanzungen entlang des Radweges und im Bereich von Zufahrten und Stellplatzanlagen als Alleebaum aufgeschulte Exemplare zu verwenden.
- 10.7 Die Vegetationstragschicht der begrünter Flächen über Tiefgaragen muss mindestens 20 cm stark sein. Abweichend davon muss die Vegetationstragschicht über Tiefgaragen im Bereich von Strauchpflanzungen mindestens 50 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 120 cm stark sein.
- 10.8 Dachbegrünung – Hauptgebäude: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° ab einer Gesamtfläche von 50 m² sind mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen (u. A. zur Energiegewinnung) und Dachterrassen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.
- 10.9 Dachbegrünung – Nebengebäude: Dächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden und sonstigen Nebengebäuden sowie von Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 5 cm stark sein.
- 10.10 Fassadenbegrünung: Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Fassadenbegrünung“ sind die zum Radweg hin ausgerichteten Seiten der Schallschutzwand und der Carports

mit Kletter- bzw. Rankpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Kletter- oder Rankpflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Pflanze zu setzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11 Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden und Dacheindeckung

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

11.1 Als Fassadenmaterialien für Gebäude sind zulässig:

- Putz
- Holz
- Metall
- Glas

11.2 Für verputzte Fassaden dürfen nur helle und gedeckte Farben verwendet werden.

11.3 Bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

11.4 Bei der Errichtung von Carports dürfen geschlossene Fassadenelemente nur mit einer maximalen Länge von jeweils bis zu 12,5 m errichtet werden. Nicht als geschlossene Fassadenelemente gelten leichte Konstruktionen (insbesondere Rankhilfen), welche für die Realisierung von Fassadenbegrünung erforderlich sind.

Ausgenommen von dieser Regelung ist die festgesetzte Lärmschutzmaßnahme (Nr. 12), welche auf einer Länge von 24 m herzustellen ist.

12 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist gemäß dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) eine Lärmschutzwand oder ähnlich wirkende bauliche Anlage (u.a. geschlossene Carports) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 2,50 m und einer Länge von 24 m über der geplanten Geländeoberkante vorzusehen. In der gesamten Länge und Höhe muss die Wand durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücken errichtet werden. Die Schallschutzwand muss ein Luftschalldämm-Maß von $R_{W} \geq 20$ dB bzw. eine flächenbezogene Masse von $m' \geq 15$ kg/m² aufweisen.

V - Textliche Hinweise

1. Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen; dies gilt auch für eine vorübergehende Ableitung.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wannen“) herzustellen.

2. Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

3. Bodendenkmäler / Bodenfunde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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. Verkehr - Wendemöglichkeit

Im Teilgebiet WA2 soll eine Wendemöglichkeit für Kleintransporter (z.B. für Paketdienste) mit einem ausreichenden Wenderadius vorgesehen werden.

5. Verkehr - Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke im Straßeneinmündungsbereich sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsichtweite mit einer Länge von 70 m konstruiert. Die Sichtdreiecke sind nach Art. 26 BayStrWG von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

Nürnberg, 29.03.2022

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann; Dipl.-Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden