

Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

## **Bebauungsplan**

### **„Lebenshilfe“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 12.10.2022.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup> und umfasst eine Teilfläche der Flurstücke mit der Fl.-Nrn. 688 und 691 der Gemarkung Herrieden.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans „Lebenshilfe“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

#### **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Nebenanlagen oder Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf 8,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Diese dürfen maximal 20 % der darunterliegenden Grundfläche betragen und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Außenkante einhalten.

Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der Erschließungsstraße liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

##### **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

An der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze ist eine Hecke zu pflanzen. Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

##### Freiflächengestaltungsplan

Um eine angemessene Gestaltung der Freiflächen zu erzielen, ist mit dem Bauantrag bzw. einer Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Festsetzungen zur Grünordnung vollumfänglich zu beachten.

Weiterhin sind Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, zur Entwässerung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen und zu Standort, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze zu treffen.

##### Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung
- V2: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude
- V3: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen
- V4: Verringerung der Barrierewirkung

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen zu den Vermeidungsmaßnahmen sind vollumfänglich zu beachten.

#### 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

An Fassaden der geplanten Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) gemäß Planzeichnung sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen, Büro- und Unterrichtsräume etc.) grundsätzlich nicht zulässig. Durch schalltechnische Maßnahmen z.B. Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite bzw. von Fenstern zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade, durch eine Festverglasung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, vorgehängte Wintergärten/ verglaste Balkone, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen oder durch eine vorgesetzte Glasfassade kann schalltechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**

### 1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die Gebäude sind Flachdächer oder flach geneigte Pult- oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Mit der Baueingabe ist ein Farbkonzept vorzulegen. Als Fassadenoberfläche sind neben verputzten Fassaden auch Platten oder Holzverkleidungen zulässig. Eine Blechfassade für große Flächen ist unzulässig.

### 2. Photovoltaik

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind Photovoltaikanlagen oder Eigenstromversorgungsanlagen auf den Dächern zu errichten, die Neigung dieser Anlagen darf maximal 15° betragen.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

#### **4. Stellplätze**

Stellplätze für Fahrräder und Pkw sind in ausreichender Form auf dem Grundstück herzustellen.

#### **5. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,60 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

#### **6. Beleuchtung**

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkter Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Herrieden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Entwässerungsgraben des Baugebietes Schrotfeld Richtung Rückhaltebecken (Eislauffläche).

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen des Bauantrages erstellt.

Ergänzend zur zentralen Rückhaltefläche wird empfohlen, zur Nutzung des Niederschlagswassers Rückhalteflächen in Form von Zisternen o.ä. oder Versickerungsmulden auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorzusehen.

#### **2. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

#### **3. Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

#### **4. Immissionen**

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Herrieden, Herrnhof 10, 91567 Herrieden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

Bei privaten Verkehrsflächen/ Parkplätzen ist zwingend darauf zu achten, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden können. Dies ist bei der Planung durch ein anerkanntes Büro nach § 29b BImSchG anhand der konkreten Bebauungssituation zu prüfen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und

Erschütterungsschutz nachweisen. Die Anforderungen der DIN 4109:2018-01, Teil 1 ff „Schallschutz im Hochbau“ sind einzuhalten.

## 5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

## 6. Artenauswahlliste zur Grünordnung

Obstbaumhochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe gemessen

Laubbaumhochstamm:

(Qualität: 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Platanus acerifolia	Platane
Crataegus laevigata	Rotdorn

Auswahlliste: Sträucher:

(Qualität: 3xV mDb, H 150-200)

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkische
Deutzia scabra	Maiblumenstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Hibiscus syriacus	Hibiskus
Salix purpurea	Purpurweide

Sträucher < 2 m:

Kolkwitia amabilis	Kolkwitzie
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Beerensträucher	

Auswahlliste - Heckenpflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------