

- 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 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 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 30.11.2022.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 9.000 m² 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. TÄTIGHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- 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 Höhenkonten (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.

- 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.

- 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 begrüntem 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 des geplanten Gebäudes 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 Unterrichtsäume 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.
- V3: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelförmigen Fassadenflächen
- V4: Verringerung der Barrierewirkung

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

- 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 Unterrichtsäume 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)

- Gestaltung der Dächer und Gebäude**
Für die Gebäude sind Flachdächer oder flach geneigte Pult- oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° 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.
- Photovoltaik**
Nur Nutzung der Sonnenenergie sind Photovoltaikanlagen oder Eigenstromversorgungsanlagen auf den Dächern zu errichten.
- 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 Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

- Stellplätze**
Stellplätze für Fahrräder und Pkw sind in ausreichender Form auf dem Grundstück herzustellen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind bis zu eine Gesamthöhe von 1,60 m zulässig.
Unterer Bezugspunkt der Einfriedigungen ist das jeweilige Urgelände.

- Beleuchtung**
Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte 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

- 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.

- 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.
- 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 in 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.

- 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, Herrmühl 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 BauVotV 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.

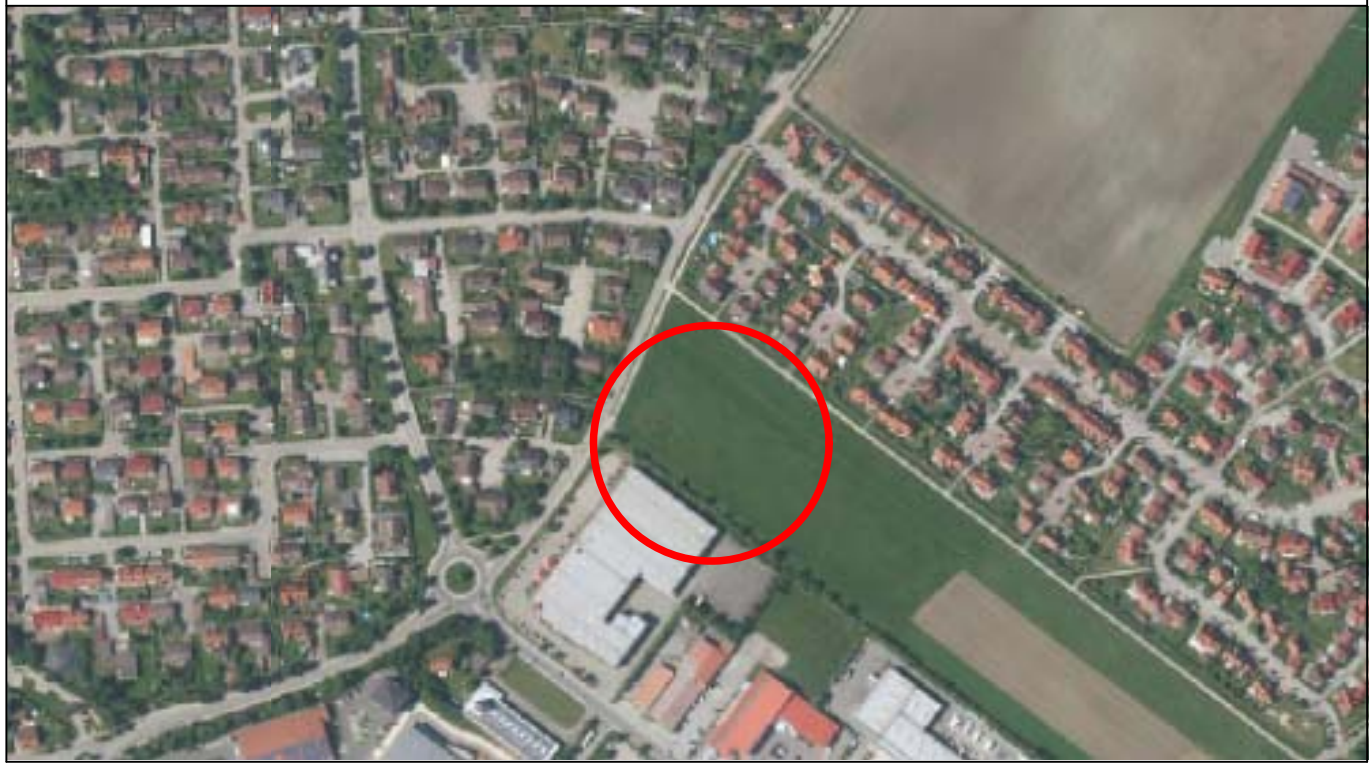
- Brandschutz**
Das Merkblatt „Vorbeugender Brandschutz“ ist zu beachten.
- Artenauswahlliste zur Grünordnung**
Obstbaumhochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe gemessen
Laubbaumhochstamm: (Qualität: 3xV aus extra weitem Stand, mDB, StU 18 – 20 cm)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Platanus acerifolia Platane
Crataegus laevigata Roldorn
Auswahlliste Sträucher: (Qualität: 3xV mDB, H 150-200)
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Buddleia davidii Sommerflieder
Cornus mas Kornelkirsche
Deutzia scabra Maiblumenstrauch
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Strauch-Hasel
Hibiscus syriacus Hibiskus
Salix purpurea Purpurweide
Sträucher < 2 m: Kolkwitzie
Spirea amabilis Spirea i.A.
Beerensträucher
Auswahlliste - Heckenpflanzen:
Carpinus betulus Hainbuche

Zeichenerklärung

- Art der Baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der Baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Nutzungsschablone
Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
Bauweise Dachform / Dachneigung
maximale Wandhöhe
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenzen
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Kindergarten
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen
Fahrtrichtungspfeile
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
anzupflanzende Bäume / Hecken / Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Isophone: Orientierungswert WA 55 dB (A)
- Hinweise / nachrichtliche Übernahme**
Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestehene Wohn-/Nebengebäude
Bestehende Höhenlinien



Stadt Herrieden Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	16.03.2022	B. Grabner	Heller
01	Entwurf	01.06.2022	B. Grabner	Heller
02	Änderung zulässige Vollgeschosse; Anpassung Baugrenze; Änderung zulässige Dachneigung	12.10.2022	B. Grabner	Heller
03	Satzungsfassung	30.11.2022	B. Grabner	Heller

verwendete Bezugssysteme: Haupttagesystem: UTM (Zone 32) Haupt Höhensystem: NHN (DHN 2016)

2022005/B-Plan_1000.PLT Ingenieurbüro Heller GmbH Scharnberg 30 91567 Herrieden Tel.: 0925/2096-0 Fax: -50 Internet: www.i-b-heller.de E-Mail: info@i-b-heller.de		Bauleitplanung Straßenbau Abwasserbeseitigung Wasserversorgung Vermessung/Geoinformation	
Vorhabensbezeichnung: BEBAUUNGSPLAN NR. "Lebenshilfe"		Plannummer: 2022005/B-Plan_1000.PLT Leistungsphase: Satzungsfassung Maßstab: 1:1000 Index / Datum: 03 / 30.11.2022	
Vorhabensträger: Stadt Herrieden (Datum)		Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH (Datum)	
(Unterschrift)		(Unterschrift)	