



STADT HERRIEDEN
LANDKREIS
ANSBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
ZUM
BEBAUUNGSPLANS Nr. 15.3 „SCHROTFELD“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- VORENTWURF -

FASSUNG VOM: 03.02.2016



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 36697-01
Fax: 0911 / 36697-02
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 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

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 Werte.

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

- 3.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 einzuhalten.

4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen, Anschluss an das natürliche Gelände (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 4.1 Als maximale Wand- und Firsthöhen (gemessen von der Traufseite) der Hauptgebäude gelten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Werte - je Nutzungsschablone.

Dachform	Nutzungsschablone WA1	Nutzungsschablone WA2	Nutzungsschablone WA3
Satteldach (SD)	WHmax. = 3,5 m FH max. = 9,75 m	WHmax. = 3,5 m FH max. = 11 m	WHmax. = 3,5 m FH max. = 9,75 m
Pulldach (PD) Versetztes Pulldach (VPD)	--	WHmax. = 4,9 m FH max. = 9 m	WHmax. = 4,9 m FH max. = 9 m
Walmdach (WD)	--	WHmax. = 5,5 m FH max. = 9,75 m	WHmax. = 5,5 m FH max. = 8 m
Zeltdach (ZD)	--	WHmax. = 5,5 m FH max. = 10,1 m	WHmax. = 5,5 m FH max. = 8,1 m

Im WA 2 darf das Pulldach nicht mehr als 12 m der Fassadenbreite überschreiten. Bei mehr als 12 m Fassadenlänge ist hier ein versetztes Pulldach vorzusehen.

- 4.2 Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKF) des Hauptgebäudes, welche bezogen auf die Gebäudemitte im Mittel nicht höher als 30 cm über der Fertiggante der Erschließungsstraße bzw. -weges liegen darf.
- 4.3 Die Wandhöhe der Nebenanlagen / -gebäude (gemessen an der Traufseite) darf maximal 2,2 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 4.4 Die Wandhöhe der Garagen / Carports (gemessen an der Traufseite) darf maximal 3°m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 4.5 Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände, zwischen der rückwärtigen Gebäudekante baulicher Anlagen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze, sind mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen.

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

- 5.1 Nebenanlagen / -gebäude auf dem Grundstück dürfen eine Gesamtnutzfläche von maximal 16,00 m² 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 Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.
- 5.4 Die Errichtung von Nebenanlagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

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

- 6.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 6.2 Garagen und Carports sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.
- 6.3 Vor Garagen und Carports im WA 1 und WA 3 ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m freizuhalten. Dies gilt nicht für die im Planblatt mit „X“ gekennzeichneten Garagen.
- 6.4 Vor Garagen und Carports im WA 2 ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 1,00 m und maximal 6,00 m freizuhalten.
- 6.5 Die privaten Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).
- 6.6 Aneinander gebaute Garagen sind in Höhe, Dachform / - neigung und Baustil gleich zu gestalten.
- 6.7 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- 7.1** Die straßenbegleitenden öffentlichen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).
- 7.2** Bei Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg 1 (F1) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 1 (S1), ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche 2 (S2) zwischen südlichem Wendehammer und Flurweg zurückzubauen und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg 2 (F2) zu erhalten und zu gestalten. Der Saum der bisherigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche 2 (S2) ist als Straßenbegleitgrün zu gestalten.

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** Es ist nicht zulässig Grundwasser der Grundstücke – durch die Errichtung von Sickerleitungen, Drainagen o.ä. – abzuleiten.
Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.
- 9.2** Im Überschwemmungsgebiet des Klingengrabens (Linie des 100 jährlichen Hochwassers gem. Berechnung des Ingenieurbüros Heller aus dem Jahr 2014) sind jegliche Einbauten oder sonstige Abflusshindernisse unzulässig.

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

- 10.1** 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.
- 10.2** Anbauten, Wintergärten, Quer- und Längsbauten sind mind. 1,00 m von der Gebäudeecke abzurücken. Zwerchbauten sind min. 2 m von der Gebäudeecke abzurücken.
- 10.3** Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, vom First mindestens 1,00 m.
- 10.4** Davon unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone.
- 10.5** Anbauten müssen sich in Ausmaß und Höhe deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 10.6** Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig. Für die Glasdächer der Wintergärten sind auch flache Dachneigungen zulässig.

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

- 11.1 IM WA1 sind Satteldächern mit einer Dachneigung von 48° bis 50° vorgesehen.
Im WA2 und WA3 sind folgende Dachformen und Dachneigungen vorgesehen:

Dachform	Dachneigung
Satteldach	48° - 50°
Pulldächern, versetzten Pulldächern	14° - 21°
Zeltdächer	20° - 30°
Walmdächer	18° - 28°

- 11.2 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.
- 11.3 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 zu begrünen.
- 11.4 Im WA 1 sind Zwerchhäuser und Dacheinschnitte unzulässig.
- 11.5 Die Dächer der Garagen, Carports, Nebenanlagen/ -gebäude sind in Neigung, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Alternativ können sie als begrüntes Flachdach bzw. begrüntes flachgeneigtes Pulldach ausgebildet werden.
- 11.6 Die Dächer von Anbauten, Querbauten, Zwerchgiebeln und Wintergärten sind als Flach- oder flachgeneigte Pulldächer zu gestalten. Bei Satteldächern auf dem Haupthaus sind sie auch als Satteldach zulässig.
Sie sind in Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
Alternativ können sie begrünt werden.
Wintergärten dürfen auch mit einem Glasdach versehen werden.
- 11.7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

12 Fassaden (§ 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 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.

13 Einfriedungen

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

- 13.1** Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrten, Stauräume, Zugänge und vor den Garagen sind unzulässig.
- 13.2** Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in den übrigen Bereichen sind 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.
 - Gabionenwände
 - Zäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
- 13.3** Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt:
- für Zäune 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche,
 - für Hecken 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche
- 13.4** Einfriedungen zur offenen Landschaft 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 1,80 m über dem natürlichen Gelände.
- 13.5** Einfriedungen aus Plastik, Kunststoff, und Mauerwerk Sichtblenden sind unzulässig.
- 13.6** Einfriedungen im Überschwemmungsgebiet des Klingengrabens (Linie des 100 jährlichen Hochwassers gem. Berechnung des Ingenieurbüros Heller aus dem Jahr 2014) sind unzulässig.

14 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

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

- 14.1** Das natürliche Gelände im Plangebiet ist möglichst nicht zu verändern.
- 14.2** Geländeaufschüttungen sind im Überschwemmungsgebiet des Klingengrabens (Linie des 100 jährlichen Hochwassers gem. Berechnung des Ingenieurbüros Heller aus dem Jahr 2014) nicht zulässig.
- 14.3** 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.
- 14.4** Die Übergänge an Straße und Grundstücksgrenzen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

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 m² 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

Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

16.2 Baum- und Strauchpflanzungen

Für sämtliche Baumpflanzungen im Geltungsbereich sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Außerdem sind für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 13.2 und 13.4 sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Der Wechsel in der Baumart ist innerhalb eines Straßenraumes nicht möglich. Dies gilt auch für die Pflanzgebote an den Straßen auf privatem Grund.

Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste in der Begründung nachzupflanzen.

- 16.3** Die zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie im öffentlichen Straßenraum sind lagemäßig bindend. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf Privatgrund sind in der Lage nicht fest; bei den Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist eine Verschiebung jedoch nur in Längsrichtung entlang der Straße zulässig.

Mindestpflanzgrößen für sämtliche Baumpflanzungen, für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 13.2 und 13.4:

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.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Baugrundstück (Arten laut Pflanzenliste in der Begründung). Die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf Privatgrund sind dabei anrechenbar.

16.4 Dachbegrünung

Wenn Dachbegrünungen hergestellt werden, sind trockenheitsresistente Arten zu verwenden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

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 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs:

A1 Teilfläche der Fl.Nr. 681 und 666, Gemarkung Herrieden,
Entwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation - Maßnahmenbeschreibung (vgl. Begründung)
Flächengröße: 1.100 m² (Anrechnung zu 100 %)

A2 Teilfläche der Fl.Nr. 681 und 666, Gemarkung Herrieden,
Entwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation - Maßnahmenbeschreibung (vgl. Begründung)
Flächengröße: 1.006 m² (Anrechnung zu 100 %)

A3 Teilfläche der Fl.Nr. 681 und 666, Gemarkung Herrieden,
Entwicklungsziel: durchgängiger, strukturreicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechten, gewässerbegleitenden Laubgehölzen und krautiger Feuchtvegetation - Maßnahmenbeschreibung (vgl. Begründung)
Flächengröße: 964 m² (Anrechnung zu 100 %)

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

A4 Flurnummer 594, Gemarkung Herrieden (Ökokonto-Fläche Nr. 2)
Entwicklungsziel: trockener Magerrasen (Schafhutung) und Hecke aus heimischen Gehölzen (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 2.116 m²

A5 Flurnummer 1791, Gemarkung Herrieden (Ökokonto-Fläche Nr. 3)
Entwicklungsziel: trockener Magerrasen (Schafhutung), Erhalt vorhandener Obstbäume und Hecken (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 854 m²

A6 Teilfläche der Flurnummer 130, Gemarkung Stadel (Ökokonto-Fläche Nr. 13)
Entwicklungsziel: extensive Aue des Moosgrabens; Entwicklung Lebensraum Mondazurjungfer, Trittstein Biotop
(Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 4.303 m²

A7 Flurnummer 231/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 233, Gemarkung Stadel
(Ökokonto-Fläche Nr. 24)
Entwicklungsziel: Entwicklung Lebensraum Mondazurjungfer, Trittstein-Biotop

(Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 3.778 m²

A8 Teilfläche der Fl. Nr. 273, Gemarkung Rauenzell (Ökokonto-Fläche Nr. 31)
Entwicklungsziel: Streuobstbestand, artenreiches Extensivgrünland, artenreicher
Krautsaum entlang vorhandener Hecke (Maßnahmenbeschreibung siehe
Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 3.299 m²

Die tatsächliche Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsflächen beträgt
insgesamt 11.974 m², die anrechenbare Flächengröße beträgt insgesamt 14.350 m².

V. TEXTLICHE HINWEISE

1. 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. 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. 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.

Nürnberg, 03.02.2016
Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang, M.Sc. Ines Richardt, Dipl.-Ing. Sebastian Klebe