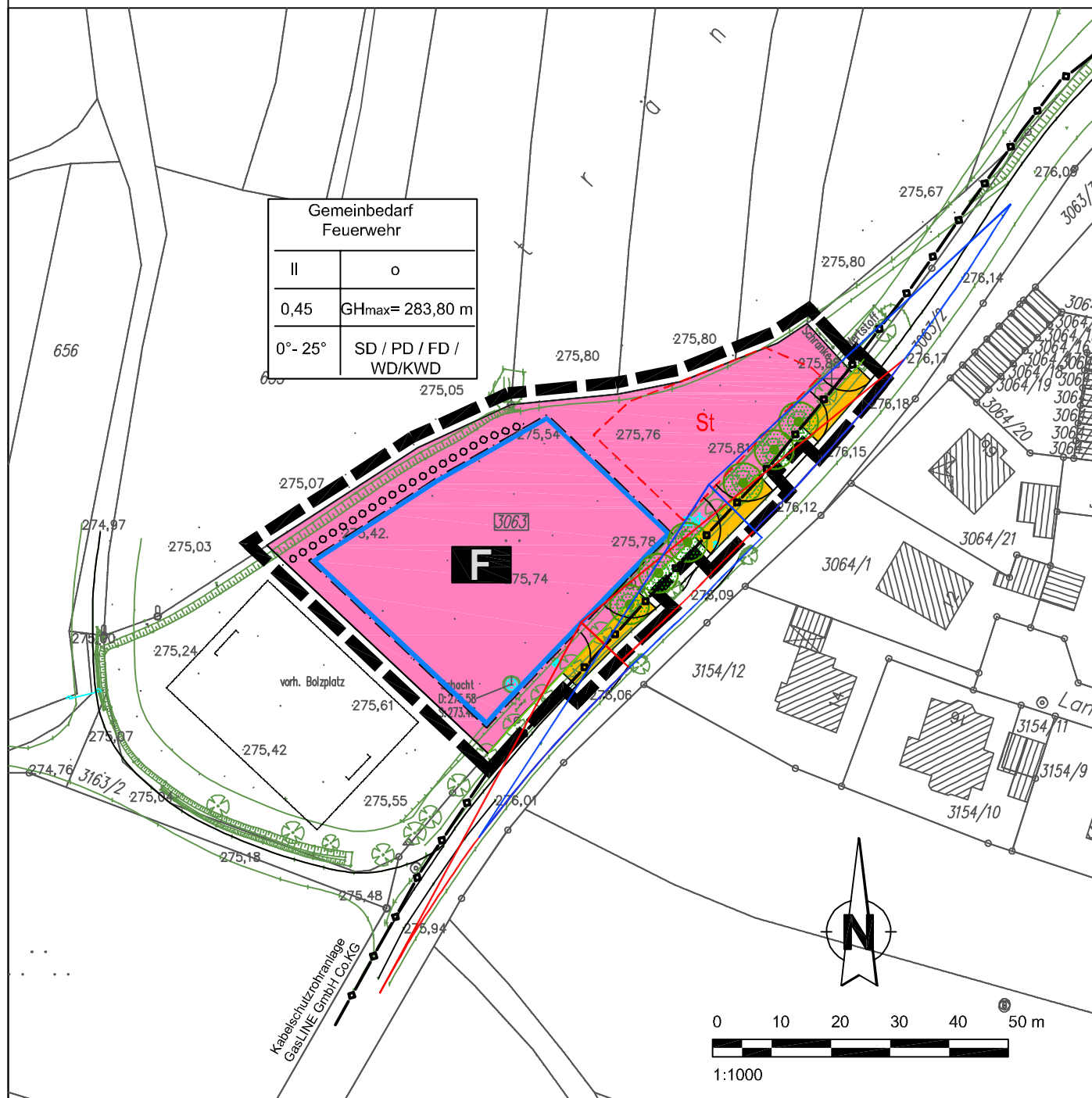


Bebauungsplan (BBP) "Feuerwehr Igelsdorf" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Baidersdorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Baidersdorf folgende Satzung zum Bebauungsplan "Feuerwehr Igelsdorf":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 10.12.2019, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|------|------------------------|
| II | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,45 | Grundflächenzahl |

GHmax. 283,80 m max. Gebäudehöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|-----------------|
| o | Offene Bauweise |
| | Baugrenze |

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

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

..... Anpflanzen: Hecken

Erhalt: Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Anforderungen an die Gestaltung

SD/PD/FD/WD/KWD Sattel-, Pult-, Flach-, Walm- und Krüppelwalmdach

0°-25° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topographie

Digitale Flurkarte

bestehende Gehölze

Sichtdreiecke

275,61 Höhe in mNN Bestandsgelände (Beispiel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugelbiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt.

Immissionschutz:

Nutzungen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind durch Notfalleinsätze bedingte bestimmungsgemäße Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

5. Stellplätze

Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Bereiche der Pflanzgebote sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenliste), artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzenliste:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzenqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB. StU 16 - 18
- Hel-, Mindestumfang 5 cm, 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Birke | Betula pendula |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kaiser-Linde | Tilia europaea "Pallida" |
| Platane | Platanus acerifolia |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Heimische Obstbäume | |

Pflanzenliste Sträucher

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Felsenbirne | Amelanchier canadensis |
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Fünffingerstrauch | Potentilla fruticosa |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Gemeiner Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Johanniskraut | Hypocicum calycinum |
| Kolkwitzie | Kolkwitzia amabilis |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wildbirne | Pyrus communis |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Weigelle | Weigelia hybr. I. S. |

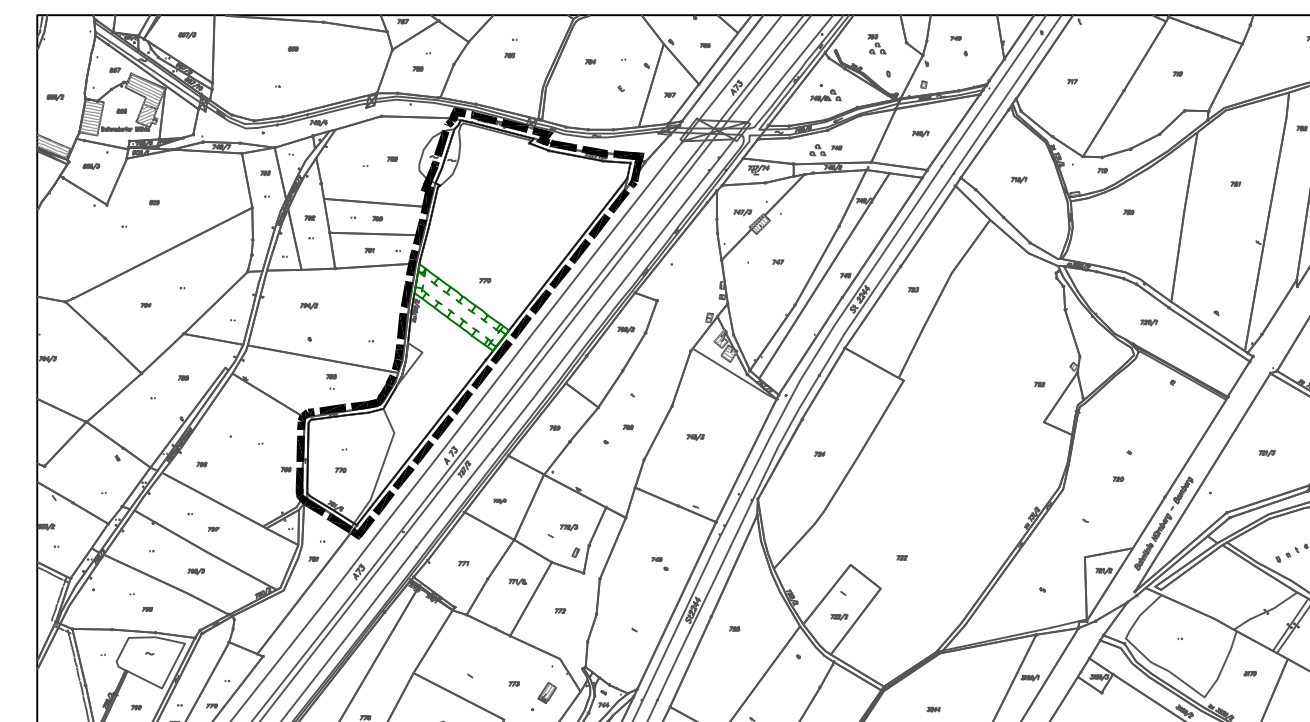
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleichsbedarf für die Maßnahmen auf den Flur-Nrn. 3063 und 3063/2, Gemarkung Baidersdorf beläuft sich auf 1.291 m². Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher wird der Ausgleich vollständig extern erbracht.

Hierfür wird eine Teilfläche in Höhe von 1.182 m² (anrechenbare Ausgleichsfläche 1.306 m²) der Fl.-Nr. 770, Gemarkung Baidersdorf herangezogen. Hier sind durch die Anlage von ca. 50-60 cm tiefer Mulden wechselfeuchte Standorte zu schaffen und somit die Entwicklung von Mädesüßhochstaudenfluren, Nasswiesen-, Röhrichtbereichen etc. zu begünstigen. Für Eingriffe in den Mühlgraben ist ein Wasserrechtsverfahren gem. § 67 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Auf der übrigen Fläche ist die Ansaat einer artenreichen, nährstoffarmen Extensivwiese zu realisieren (Verwendung z.B. Regiomischung „Feuchtwiese“, Herkunftsgebiet 12, Rieger-Hofmann, während der Aushagerung 3-malige Mahd, dann 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September).

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Flurstücke, die gemäß Umweltbericht (s. Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan) Eingriffsgrundstücke I. S. von Eingriff in Natur- und Landschaft gem. Art. 14 BNatschG sind, werden die nachfolgend dargestellten Flurstücke als Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB Übersichtslageplan M 1:2000

Auf der Flur-Nr. 770, Stadt Baidersdorf, Gemarkung Baidersdorf, wird eine Teilfläche von 1.182 m² (anrechenbar 1.306 m²) als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff des Bebauungsplanes zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen" festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Es ist das Flach-, Pult- oder Satteldach (auch Walm- und Krüppelwalmdach) zugelassen mit Dachneigungen von 0° bis 25°. Dachneigungen bzw. dafür geeignete Wandflächen sind so auszurichten, dass sie für die Nutzung von Solarenergie optimal geeignet sind.

2. Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird mit 276,30 mNN festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 283,80 mNN erreichen.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Bezugshöhe der Einfriedungen ist das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche. Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Einfriedung für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.

4. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

5. Sonstiges

Alle Versorgungsleitungen im Gebiet sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz ist zu achten.

Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) wird begrüßt. Auf das vorliegende Baugrundgutachten wird verwiesen (s. Anhang zur Begründung).

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Bei Verwendung von Brauchwasser im Haushalt sind das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und nach den darin angesprochenen allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß TrinkwV dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

4. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gütigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, sowie die Möglichkeit der Gewinnung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt.

6. Fassadenbegrünung

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind zulässig und werden empfohlen.

7. Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

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

8. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

9. Sonstiges

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Bezüglich Brandschutz ist im Zuge der Hochbauplanung die Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges zu beachten.

Immissionen aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft (Geruch, Staub, Lärm) sind zu dulden.

Dachbegrünung wird begrüßt und wird als Extensivbegrünung mit 8-10 cm starker strukturstarbiger Substratschicht empfohlen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

Der im Nordwesten des Geltungsbereichs vorhandene, artenreiche Saum ist vor Beginn der Bauarbeiten durch Absperrung vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Lagerfläche zu schützen.

Die gemäß Bodengutachten festgestellten Auffüllungen sind beim Aushub zu separieren und getrennt zu lagern. Für eine fachgerechte Verwertung ist der zwischengelagerte Aushub abfallcharakterisierend durch einen Fachgutachter zu probieren und zu analysieren.

Im Geltungsbereich ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) sind so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für die am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Kabelschutzrohranlage der GasLINE GmbH & Co. KG (s. Kapitel 1.2 in der Begründung) ist zu beachten, dass für eine Abstimmung evtl. erforderlich werdender Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen an der Anlage der technische Verwalter der GasLINE GmbH & Co. KG zu beteiligen ist (Tel.: 0201 / 3642 17866 oder E-Mail: mmc@gasline.de). Bei allen Planungen sowie bei konkreten Ausführungsarbeiten im Bereich der Telekommunikationseinrichtungen sind das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH sowie die Auflagen und Hinweise der Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG (s. Anlagen 1 und 2 in der Begründung) zu beachten.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ erfolgen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

| | | | | |
|--|------------|------------|------|-------|
| | 17.045,7 | Datum | gez. | gepr. |
| | Vorentwurf | 10.10.2017 | Ba | SF |
| | Entwurf | 17.09.2019 | Ba | SF |
| | Änderung | 10.12.2019 | Ba | SF |
| | Änderung | ... | ... | ... |
| | Satzung | 10.12.2019 | Ba | SF |

BBP + GOP "Feuerwehr Igelsdorf", Stadt Baidersdorf

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 hat in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2017 hat in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 14.11.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 14.11.2019 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Baidersdorf hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 10.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Baidersdorf, den

(Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadt Baidersdorf, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Baidersdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Baidersdorf, den

(Siegel)

Bürgermeister