

**Teil B:**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bachwiesen"**  
**(siehe Teil A)**

**OT Igelsdorf, Stadt Baiersdorf**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Entwurf vom 23.10.2018  
(in der Fassung vom 24.07.2018)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Diese Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenzen festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
Pro Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird die neue Geländehöhe für das im Plan gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet durch die im Plan aufgeführten Geländekoten festgesetzt.

Die Höhen des Baugeländes sind insgesamt auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße neu anzuheben. Die festgesetzten Höhenkoten sind bindend. Die Auffüllung bezieht sich auf das gesamte, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Areal des Geltungsbereiches.

Die Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, bezogen auf die kürzeste Entfernung zwischen Straße und Baukörper.

Die maximale Firsthöhe darf je nach Dachform die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Werte nicht überschreiten. Bezugspunkt dafür ist das Niveau der Erschließungsstraße (bezogen auf die neu festgesetzte Geländehöhe):

Dachform	Maximale Dachneigung	Maximale Firsthöhe
Flachdach (FD)	5° - 10°	6,50 m
Pultdach (PD)	15°	8,50 m
Zeltdach (ZD)	20° - 30°	9,50 m
Satteldach (SD) Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD),	35° - 45°	10,0 m

### 4. Bauweise

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Dabei gilt der unter A Punkt 3 festgelegte Geländebezugspunkt.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen beziehungsweise durch Bereiche für Nebenanlagen (s. Punkt 6) gekennzeichnet.

## 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen für Carports und/oder Garagen festgesetzt. Darüber hinaus sind Nebenanlagen für Geräteschuppen mit einer maximal zulässigen Größe von 12 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen in den jeweiligen Baugrundstücken zulässig (ohne Lagebestimmung). Regelungen zum Nachbarschaftsschutz sind dabei zu berücksichtigen.

Es sind die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Baiersdorf in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Stellplätze sind so anzulegen, dass die gesamte Fahrzeuglänge vollständig auf Privatgrund zu liegen kommt.

## 7. Pflanzgebote

Die Gartenflächen 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. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Am nordöstlichen Randbereich des Baugebietes ist eine Eingrünung in Form einer mindestens 2-reihigen Hecke mit Sträuchern gemäß der unten aufgeführten Pflanzenliste anzulegen.

### Pflanzliste:

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

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB. StU 16 - 18
- Hei., 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 fructicosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildbirne	Pyrus communis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weigelia	Weigelia hybr. I. S.

#### Pflanzenliste Klettergehölze

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelier	Lonicera spec.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren 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 gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

### **8. Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Dachgestaltung**

Es ist das Flach-, Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach zugelassen. Es gelten Dachneigungen von 5° bis 45°, gemäß Tabelle in A Punkt 3.

Bei Pultdächern hat der First auf der Südseite zu liegen.

Dachneigungen bzw. dafür geeignete Wandflächen sind so auszurichten, dass sie für die Nutzung von Solarenergie optimal geeignet sind. Flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind als Extensivbegrünung mit 8 - 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht auszuführen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

### **2. Einfriedungen, Stützmauern**

Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten. Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zwischen dem Baugebiet und dem Außenbereich zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind Stützmauern ausgeschlossen.

Bezugshöhe der Einfriedungen ist an öffentlichen Straßen das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, ansonsten das bestehende Geländeniveau.

### **3. Beleuchtung**

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind dem Stand der Technik entsprechende insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

#### **4. Auffüllungen**

Auffüllungen sind ausschließlich im Bereich der Wohnbaufläche zulässig. Geländeanpassungen sind mit einer Maximalneigung von 1 : 1,5 auszuführen, wobei in den privaten Grünflächenbereichen ein Neigungsverhältnis von 1 : 2 anzuwenden ist. Der Überflutungsbereich Schlangenbach ist von abflussbehindernden Auffüllungen oder baulichen Anlagen freizuhalten. Auffüllungen zwischen Nachbargrundstücken sind von den Bauherren aufeinander abzustimmen. Abböschungen müssen auf den eigenen Grundstücken zu liegen kommen.

Die erforderlichen Auffüllungen zur Sicherstellung der Höhenfestsetzung unter A 4 sind von den Bauwerbern auf eigene Kosten vorzunehmen. Zur Auffüllung darf nur unbelastetes Material (Kategorie Z0) oder Mutterboden verwendet werden.

#### **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 Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden.

Auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz ist zu achten.

Der privaten Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.

Sofern im Zuge der Erschließungsplanung die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut vorgesehen ist, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

#### **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 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Bei Verwendung von Brauchwasser im Haushalt ist das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind 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.

Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an Dritte abgegeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

#### **4. Oberboden**

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen 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 gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen.

#### **5. Telekommunikationsanlagen**

In Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Breite von 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### **6. 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. Für Erdwärmekörbe und Kollektoren ist sicherzustellen, dass die Baugruben für die Erdwärmekörbe den Feuerletten nicht vollständig durchteufen. Erdwärmesonden sind ausgeschlossen.

#### **7. Fassadenbegrünung**

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind zulässig und werden empfohlen.

#### **8. Grundwasser**

Im Planungsgebiet ist mit wechselnden Grundwasserständen unterhalb der natürlichen Geländeoberkante in Abhängigkeit von jahreszeitlichen Schwankungen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, für jedes Bauvorhaben vor Baubeginn eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Daher wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

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.

#### **9. Altlasten**

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

## 10. Immissionsschutz

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind aus Schallschutzgründen (Schiennenverkehr, Autobahn) möglichst auf der Ostseite der Gebäude anzuordnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet tags (06.00-22.00): 55 dB(A)  
nachts (22-00-06.00): 40 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, wird auf Folgendes hingewiesen:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, gegenüber, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z. B. Schlafzimmern) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

## 11. Sonstiges

Es wird auf den Art. 48 BayBO – Barrierefreies Bauen – hingewiesen und in diesem Zusammenhang auch auf die DIN 18024.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Bei Grabarbeiten in der Nähe von Leitungen zur Energieversorgung muss zuvor eine Einweisung in die genaue Lage erfolgen.

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

Immissionen aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft (Geruch, Staub, Lärm - hier auch Pferdehaltung und Holzlagerung) sind zu dulden.

Eine stärkere Wärmedämmung als nach EnEV 2014 (mit den seit 2016 geltenden Bestimmungen) vorgeschrieben, wird begrüßt.

Auf Elektroheizungen sollte verzichtet werden. Es sollten nur Erd- und Luftwärmepumpen mit Elektroenergie betrieben werden mit entsprechendem ökologischen Nachweis.

Die Verordnung des Wasserschutzgebietes Langensendelbach ist zu beachten.

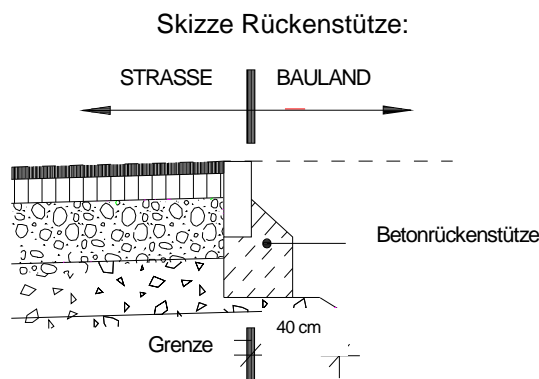
Da das Vorhaben im 60-Meter-Bereich des Schlangenbaches liegt, wird für die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen eine Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG erforderlich.

Zum Schutz gegen Oberflächenwasser werden hochliegende Lichtschächte, keine tiefen Garageneinfahrten und wasserseitiger Schutz der Grundstücke mit Hochborden empfohlen.

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

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Rückenstützen und Böschungflächen auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.

Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schottererschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



Aufgestellt:  
Bamberg, den 24.07.2018  
Ku/Sf-17.082.7

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 09 51 / 9 80 03 - 0

Schönfelder