

STADT
Baiersdorf



STADT BAIERSDORF
LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

V. TEXTLICHE HINWEISE

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„BIRKENWEG“

- ENTWURF -

STAND:23.07.2019



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

IV. Textliche Festsetzungen

1 Fläche für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte (KiTa)“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Größe dem allgemein zulässigen Vorhaben im Sinne des Satzes 1 untergeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Oberkanten der Gebäude (OK) bestimmt.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen (i.S. von § 14 BauNVO) und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 2.3 Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) und als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudeoberkante.
- 2.4 Die OKF muss mindestens 0,5 m und darf maximal 1,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (275,23 üNN) liegen.

3 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die Baugrenze beinhaltet grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

4 Stellplätze

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

- 4.1** In der Fläche für Gemeinbedarf sind KFZ-Stellplätze sowie deren Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten“ zulässig. KFZ-Stellplätze sind nur in nicht überdachter Bauweise zulässig. Fahrradabstellplätze sind innerhalb der gesamten Fläche für Gemeinbedarf zulässig.
- 4.2** Die Stellplatzflächen für KFZ innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sowie innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.ä.).

5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

6 Einfriedungen

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

Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nur ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Sichtschutzelemente und Mauern unzulässig.

7 Immissionsschutz - Geruch

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Einwirkungsbereiches durch Geruchsimmissionen der Rinderhaltung (Flurstück: 2761) dürfen keine Gebäudeöffnungen (insbesondere Fenster, Türen oder Lüftungsschächte) von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Unterrichts- bzw. Gruppenräume, Büro- und Sozialräume, Küchen), welche für einen dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, geplant werden.

8 Regelungen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1** Zur Schaffung des Retentionsraumausgleichs für das mittlere Hochwasserereignis „HQ 100“ des Schlangenbachs ist innerhalb der festgesetzten Fläche durch Geländeabtragung ein Ausgleichsvolumen von mindestens 55 m³ herzustellen. Dabei sind maximal Abgrabungen von bis zu 0,25 cm zulässig.

- 8.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind in den außerhalb der Baugrenze gelegenen Bereichen des Überschwemmungsgebietes (HQ-100-Grenze) des Schlangensbachs und der Fläche für Retentionsraumausgleich keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielgeräte, welche den Wasserabfluss nicht behindern.

9 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Spielgeräte, Fallschutzbeläge, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
- 9.2 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Gehölzen sowie Kletter- und Rankpflanzen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen: Alleebaum (Mindesthöhe Kronenansatz: 2,50m), 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm;

Sonstige Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I

Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

- 9.3 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 9.4 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angegebenen Straßenseiten zu pflanzen, können jedoch in Richtung der Längsachse der Straße verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.
- 9.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grünflächen und in der Fläche für Gemeinbedarf sind nicht standortgebunden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.

- 9.6 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 10 m² Flächengröße zu pflanzen.
- 9.7 Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind umfassende baubegleitende Maßnahmen zum Schutz der Bäume zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10 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)

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):
A1 Teilfläche der Flurnummer 3786/1, Gemarkung Baiersdorf



TFL. Fl.Nr. 3786/1, Teilfläche des städtischen Ökokontos, hergestellt im Jahr 2003, ausgebucht im Jahr 2019; verzinst mit 3% pro Jahr auf maximal 10 Jahre (30% Zins)

Fläche zu 200% anrechenbar

Tatsächliche, zugeordnete reale Flächengröße: 1.309 m²;

anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 3.011 m² (Anrechnung zu 200 %, inkl. 30 % Zins)

Ausgangszustand: nährstoffreiches Grünland (Kategorie II oberer Wert)

Entwicklungsziel: Hochstaudenflur, gehölzbestandener Gewässerrand (Kategorie III)

Mahdregime: die Hälfte der Hochstaudenfluren alle zwei Jahre mähen

Reale Restfläche der städtischen Ökokontofläche: 33 m²

V. TEXTLICHE HINWEISE

1. Erzeugung erneuerbarer Energien

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.

2. Bodendenkmäler

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.

3. Immissionen

- a. Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.
- b. 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).
- c. Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- d. 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.
- e. Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- f. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- g. 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].

- h. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

4. Leitungsabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

5. Wasser / Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind die Keller als wasserdichte Wannen auszugestalten.

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.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

6. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes -BBodSchG- sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- und auf §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Demnach ist anfallender humoser Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Demnach ist anfallender humoser Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen, sachgerecht zwischenzulagern und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Weiterhin sind Bauarbeiten bodenschonend auszuführen und die gültigen Regelwerke und Normen (u.a. DIN 19371) zu berücksichtigen.