

Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Wohnen an der Regnitz"
(siehe Teil A)**

Stadt Baiersdorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Entwurf vom 15.09.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen. Diese Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Anordnung schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) auf der nordwestlichen Gebäudeseite
- Bei schutzbedürftigen Räumen mit Fassadenanteilen auf der südwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseite dürfen nur zu Reinigungszwecken aufmachbare Fenster vorgesehen werden.
- die Dämm-Maße der Außenbauteile sind gemäß der zum Satzungsbeschluss in Bayern geltenden Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der im Lärmgutachten der Firma BASIC vom 14.07.2019 ermittelten Lärmpegel auszuführen

Die Tiefgaragenzufahrten (inklusive zu überfahrender Regenrinne und Garagentorantrieb bzw. -führung) sind nach dem immissionsschutztechnisch neuesten Stand der Technik lärmarm auszuführen, der Rampenbereich ist einzuhausen. Im Bereich der TG-Zufahrt/-Ausfahrt sind schallabsorbierende Wandverkleidungen vorzusehen. Lüftungsöffnungen sind so zu errichten, dass die Anwohner weder durch Geräusche noch durch Gerüche und Kraftstoffausdünstungen beeinträchtigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind je nach Planeinschrieb festgesetzt.

Im gesamten Gebiet sind je nach Planeinschrieb bis zu 5 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Für das gesamte Gebiet ist je nach Planeinschrieb die offene bzw. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 bzw. Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die im südwestlichen Geltungsbereich eingetragene abweichende Bauweise gilt dergestalt, dass Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Zulässig sind je nach Planeinschrieb Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Für Nebenanlagen sind entsprechende Umgrenzungen für Flächen für Stellplätze, Carports, Müll, Fahrräder und Tiefgarage festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird die neue Geländehöhe für das im Plan gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet durch die im Plan dargestellte, neue private Straßenverkehrsfläche (südlicher Teil) bzw. bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (nördlicher Teil) geländeneutral festgesetzt.

Die Höhen des Baugeländes sind insgesamt auf die Höhe des Straßenniveaus der neuen Erschließungsstraße anzupassen.

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.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, bezogen auf das Niveau der Erschließungsstraße, sind zu beachten.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Heckenstrukturen entlang der Forchheimer Straße sind gemäß Plandarstellung zu erhalten. Die gärtnerisch zu gestaltenden Flächen sind mit standortgerechten heimische Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten), artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

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

Pflanzenliste Sträucher

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

Pflanzenliste Klettergehölze

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera spec.</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

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.

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

Der für den Nordteil ermittelte Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 1.115 m² und muss vollständig extern erbracht werden.

Hierfür wird eine Teilfläche in Höhe von 933 m² (anrechenbare Ausgleichsfläche 1.115 m²) der Fl.-Nr. 770, Gemarkung Baiersdorf, herangezogen. Hier sind durch die Anlage von ca. 50-60 cm tiefen Mulden wechselfeuchte Standorte zu schaffen und somit die Entwicklung von Mädesüßhochstaudenfluren, Nasswiesen-, Röhrichtbereichen etc. zu begünstigen. 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).

Zur Deckung des für den Südteil ermittelten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 3.738 m² wird als weitere externe Ausgleichsfläche eine Teilfläche der Fl.-Nr. 883, Gemarkung Theilenhofen (Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen) herangezogen. Aufgrund des Aufwertungsfaktors von 2,0 für den herangezogenen Teilbereich müssen dort 1.869 m² zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf an 3.738 m² zu decken.

Hier hat die Entwicklung von Ackerfläche zu einem standortgerechten Eichen-Hainbuchenwald zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind mit Forstpflanzen der Pflanzqualitäten 2j.v.S., 2/0, 30-50 cm auszuführen. Für den Eichen-Hainbuchenwald sind folgende Baumarten zu wählen: Stiel-Eiche, Buche, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde, Schwarz-Erle, Elsbeere.

Das Pflanzmaterial ist entsprechend den rechtlichen Vorgaben (FoVG) aus dem Herkunftsgebiet Fränkischer Keuper und Albvorland (GE 34) mit dem, der jeweiligen Baumart entsprechenden Wuchsgebiet zu wählen.

Im Zuge von Hiebs- und Auslichtungsarbeiten beim Erziehungsschnitt sind Kronen-, Stamm- und Astmaterial als „Reisighaufen“ zur Strukturanreicherung auf der Fläche zu sammeln und zu schichten. Zusätzliche Vorgaben der Maßnahmenplanung des Bayerischen Ausgleichsflächen Fonds (BAFONDS, Anlage 7 zum Umweltbericht) z.B. zu Reihenabständen, Pflegemaßnahmen sind zu beachten.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind gemäß den formulierten Aufwertungszielen und -maßnahmen auszuführen. Ihre Entwicklung ist regelmäßig zu überprüfen. Für die Extensivwiesen und Feuchtfelder der Fl.-Nr. 770, Gemarkung Baiersdorf wird hierfür (in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des LfU) nach ca. 3 Jahren eine Kontrolle der Artendeckung empfohlen, welche dann alle 5-10 Jahre wiederholt werden sollte. Um unerwünschten Gehölzaufwuchs im Bereich der wechselfeuchten Mulden zu entfernen, können in 3-5-jährigen Abständen Pflegemaßnahmen notwendig werden.

Auf der Fl.-Nr. 883, Gemarkung Theilenhofen, sollte für den naturnahen Laubmischwald nach ca. 10 Jahren eine Sichtkontrolle erfolgen, um die Bestandsentwicklung zu kontrollieren.

8. Artenschutzmaßnahmen

Das Abschieben des Oberbodens und das Entfernen von Vegetation wie Hecken und Bäume hat außerhalb der Vogelbrut und Aufzuchtzeit und somit in der Zeit ab Oktober bis einschließlich Februar zu erfolgen.

Rodungen an Bäumen, die Quartierstrukturen für Fledermäuse aufweisen, sind Anfang Oktober durchzuführen und durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Pro verlorener Baumhöhle oder -spalte sind je 3 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen in näherem Umfeld anzubringen. Diese Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu betreuen. Die Pflege und Sicherung dieser Kästen ist für mind. 5 Jahre nach Installation sicherzustellen.

Auf großflächige Glasfronten an den Gebäuden ist zu verzichten.

Ein nächtliche Baustellenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Im Zuge der Bauausführung dürfen max. zwei Baukräne errichtet werden. Auf eine Beleuchtung bzw. Kennzeichnung der Kräne mit Lichtquellen ist zu verzichten. Die Höhe der Baukräne darf eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten. Die Ausleger dürfen max. 50 Meter lang sein.

Um sicherzustellen, dass der Schwenkbereich ihrer Ausleger maximal den Ufer- bzw. Böschungsbereich am Seitenarm der Regnitz tangieren kann, sind diese an der östlichen Grundstücksgrenze an der Forchheimer Straße mit einem für die Situation maximal möglichen Abstand zum Weißstorch-Horststandort am gegenüberliegenden Regnitzufer zu errichten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Je nach Planeinschrieb sind Flachdächer von 0° bis 5° oder Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° für die Neubaubereiche und Walmdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung im Bestand (34° bis 38° bzw. 40° bis 45° bzw. 45° bis 50°) zulässig. Zur Eindeckung dürfen rote, braune, graue oder schwarze Dacheindeckungen Verwendung finden. Bestehende Dachformen besitzen Bestandsschutz. Dachbegrünung ist zulässig.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sicht- und Trennschutzwände im Terrassenbereich dürfen max. 4 m lang und max. 2 m hoch sein.

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) zu gewähren.

3. Stellplätze, Nebenflächen

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Stellplätze, Nebenflächen und Zufahrten sind teilversickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Bei Errichtung von Garagen bzw. Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein nicht einzufriedender Stauraum von 5 m bzw. 3 m einzuhalten.

4. Beleuchtung

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

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.

5. Sichtdreieck

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2244 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

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.

Die Stadt hat für die notwendig werdenden Bodeneingriffe in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde eine entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt für den südlichen Teil im Trennsystem. Für die im Nordteil bestehenden Grundstücke erfolgt die Abwasserbeseitigung in Kleinkläranlagen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Dachflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist eine wasserrechtliche Anzeige oder ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) vorzunehmen.

Zum Schutz gegen Sturzfluten ist auf Maßnahmen wie eine entsprechende Höhenlage FOK-EG und hochgezogene Lichtschächte bzw. auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu achten.

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 Zisterne wird begrüßt.

3. Regenwassernutzung

Das anfallende, gering belastete Dachflächenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) kann es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen. Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig.

Eine Nachspeisung der Regenwassernutzungsanlage mit Trinkwasser ist gemäß DIN 1988 und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma zu installieren.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO 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.

Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

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.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren oder von Photovoltaik-Modulen sowie die Verwendung von Geothermie ist zulässig und wird begrüßt. Erdwärmesonden sind bis in eine Tiefe von 80 m zulässig (= Grenze der Genehmigungsfähigkeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht).

6. Barrierefreies Bauen

Zur Berücksichtigung des barrierefreien Bauens wird auf Art. 48 BayBO hingewiesen sowie auf die DIN 18040-1 (öffentlich zugängliche Gebäude), DIN 18040-2 (Wohnungen) und DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum).

7. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet	tags	(06.00-22.00 Uhr)	55 dB(A)
	nachts	(22.00-06.00 Uhr)	40 dB(A)
Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet	tags	(06.00-22.00 Uhr)	55 dB(A)
	nachts	(22.00-06.00 Uhr)	40 dB(A)

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

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion 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).

Bei der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und Nutzungen ist im Vorfeld ein Nachweis über die Einhaltung der unter A 1 festgelegten Anforderungen zum Schallschutz vorzulegen.

8. Dachbegrünung

Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig und wünschenswert (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

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. Auffüllungen

Für Geländeauffüllungen darf nur unbedenkliches Material (Z0) verwendet werden.

11. Grundwasser

Bei allen Bauvorhaben ist der Grundwasserstand zu beachten. Tieferliegende Bauteile (Keller, Tiefgarage etc.) sind hochwasserangepasst bzw. als weiße Wanne auszuführen.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig und können nicht genehmigt 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.

12. Telekommunikationsleitungen

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.

13. Emissionen aus der Landwirtschaft

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub) sind zu tolerieren.

14. Klimaschutz

Auf den Einbau von Elektroheizungen sollte verzichtet werden.

Maßnahmen, die eine höhere Wärmedämmung bewirken, als vom Gesetz vorgesehen, werden begrüßt.

15. Bundesautobahn A 73

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der A 73 können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

16. Staatsstraße 2244

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

17. Pflanzungen

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.

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

18. Grunddienstbarkeiten

Im Baugebiet werden für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom- und Wasserleitungen, Abwasserkanäle, Telekommunikationslinien) Grunddienstbarkeiten zugunsten des SKB (Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf) bzw. der Stadt Baiersdorf bzw. der Telekom Deutschland GmbH auf Privatgrund erforderlich. Des Weiteren ist für die private Verkehrsfläche eine Grunddienstbarkeit zugunsten öffentlichen Fußgänger- und Radfahrerverkehrs sowie zur Anfahrbarkeit für städtische Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr etc.) erforderlich. Diese Grunddienstbarkeiten sind in der Plandarstellung nachrichtlich enthalten. Eine rechtliche Sicherung im Grundbuch ist durchzuführen.

19. Stellplatzsatzung

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

Aufgestellt:
Bamberg, 23.06.2015,
geändert am 24.07. und 25.09.2018, 17.09.2019
und 15.09.2020
Eb-Ku-15.021.6/7

Planungsgruppe **S t r u n z**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
(09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder