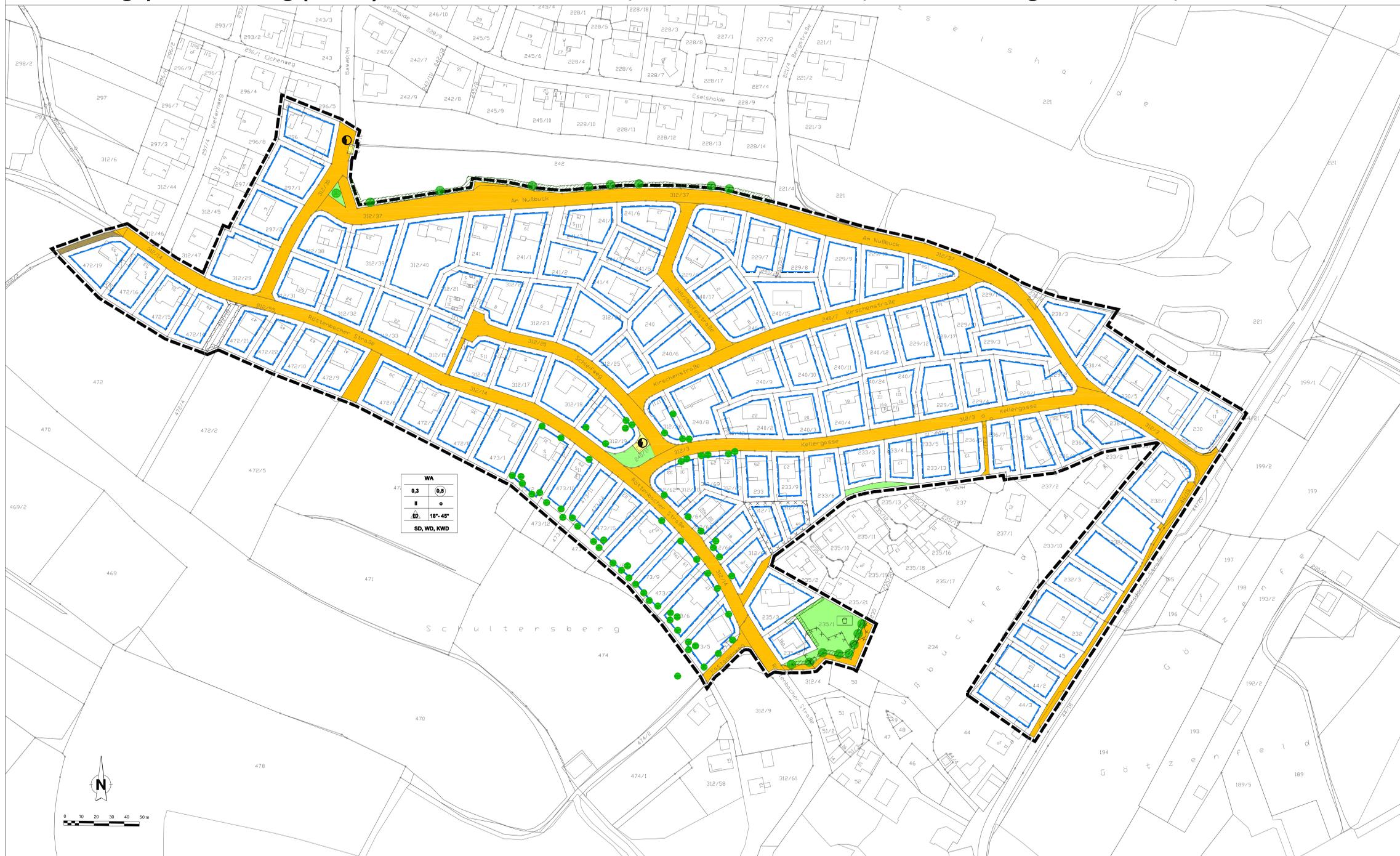


1. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) Nr. 16/3 "Nußbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1.000



10. Pflanzensysteme
Es wird empfohlen, die privaten Gärtenflächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende empfehlende Pflanzentabelle).

Pflanzentabelle Bäume	Pflanzentabelle Sträucher
Eberesche Gemeine Esche Hainbuche Spitz-Ahorn Stiel-Eiche Trauben-Eiche Vogel-Kirsche Winter-Linde Heimische Obstbäume	<i>Sorbus aucuparia</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Quercus robur</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Prunus avium</i> <i>Tilia cordata</i>
Gemeine Berberitze Einfärbiger Weidenröschen Feld-Ahorn Felsenbirne Gemeiner Hartweige Gemeiner Schneeball Hainmispel Heckenkirsche Holzapfel Hundsrose Kornelkirsche Liguster Platanenblütchen Schlehe Schwarzer Holunder Wildrose Wolliger Schneeball	<i>Berberis vulgaris</i> <i>Catalpa bignoniifolia</i> <i>Acer campestre</i> <i>Anemone nemorosa</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Rosa canina</i> <i>Cornus mas</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Eurospira europaea</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Pinus communis</i> <i>Viburnum lantana</i>

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume gemäß DIN 18920 bzw. gemäß "Merkmale über Baumarten und unterschiedliche Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 3, bzw. gemäß "Merkmale über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsplanung, bzw. gemäß DVGW-Richtlinie GW 125 in einem Abstand von mind. 2,50 m zu Außenleitern von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstand unterschritten werden, sind in Absprache mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorrichtungen zu treffen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

11. Immissionschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass elektromagnetische Felder durch Freileitungen neben möglichen direkte physiologischen Auswirkungen auch indirekte Einwirkungen, z. B. über implantierte Hilfsmittel (z. T. Herzschrittmacher) aufweisen können.
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 199 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Misch-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen 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.
Zur Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte werden folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen gegeben:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Spülgeräte, Aggregate mit Vollpackung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kälteanlagen oder zu bzw. Abluftführungen direkt a oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschenbenannten Räumen (z. B. Schlafzimmern) soll vermieden werden.
- Eine Einrichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauernischen oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schalleffekten bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Einrichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen aus einer Körperschallisolierten Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdämmung durchgeführt werden (z. B. Entkopplern der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültige Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tiefrequenten Geräusche bei Bogenanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil II) [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, geeignet Geräteeinbauten).

12. Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

13. Sonstiges
Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für an Wohnen auf dem Lande typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.
Es ist sicherzustellen, dass die Befestigung im Bereich von öffentlichen Anlagen und Grünflächen nicht mit giftigen Pflanzen erfolgt (siehe dazu auch "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" gemäß Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktionschiffen vom 17.04.2000).
Der Leitungsbestand der Bayernwerk Netz GmbH (u. Anlage zur Begründung) ist bei neuen Bauvorhaben zu beachten. Detailplanungen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.
Es wird empfohlen, bei Garagen- oder Carport-Neubauten auf den Einbau von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zu achten.



PRAAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Möhrendorf folgende Satzung zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Nußbuckfeld II".

Für die 1. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 26.06.2018, 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 Bauzonenverordnung (BauZVO), 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. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Streifenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielfeld

Gehölzbestand

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

ZEICHNERISCHE HINWEISE

SD, WD, KWD Dachform

18°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Grundstück mit Fl.Nr. und Bestandsgebäude mit Hs.Nr. (Beispiel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind in der unter § 4 Abs. 3 Punkt 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.
 - 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 in nach Planzeichensymbol als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind maximal 2 Wohnheiten pro Baugrundstück zulässig. Die Wandhöhe darf am höchsten Geländepunkt des Gebäudes bei Häusern mit Dachneigung über 25° maximal 5,0 m und bei Häusern mit Dachneigungen bis 25° maximal 6,0 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, zusätzlich maximal 0,5 m OK FF über dem natürlichen Gelände. Zwerchgebäl sind von dieser Wandhöhenbeschränkung ausgenommen. Die maximale Firsthöhe, gemessen von OK FF bis zur Spitze des Zwerchgebäl darf maximal die Höhe des Hauptfirstes betragen.
 - Bauweise**
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Eine geringfügige Überschreitung durch Gebäudefüße kann zugelassen werden. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
 - Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen**
Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Fläche von 40 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die BayBO ist einzuhalten. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf. Grenzbebauung zum öffentlichen Raum ist nicht zulässig. Die Traufhöhe von Garagen und Carports darf - von der Zufahrtsseite gemessen - nicht mehr als 3,00 m betragen. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung sowie die gemeindliche Carportrichtlinie in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung. Die gemeindliche Carportrichtlinie gilt entgegen Ziffer 5 auch für innerhalb der festgesetzten Flächen errichtete Carports.
 - Einfriedigungen**
Mauern sind nicht erlaubt. Zäune sind mit Gehölsen zu hinterlegen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich auch für die Hinterzäune. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 0,6 m ist zulässig. Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden vorzuliegen.
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Private Stellplätze, Wege und Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen und Carports sind mit wasserundurchlässigen Materialien, wie wasserbindenden Decken, weiträumigen Pflaster, Rasengittersteinen, Schotter, Schottersteinen oder Rasen, zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume und Großsträucher sind als ortsprägend zu erhalten.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) darf hangseitig maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände betragen. Bezugspunkt ist der höchste Geländepunkt des Gebäudes. Die Lage des natürlichen Geländes ist in den Antragsunterlagen darzustellen. Bezugspunkt für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück ist die Höhenlage der Erschließungsanlage.
 - Bauliche Gestaltung**
Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Tonnendach und Pultdach sind ausgeschlossen. Zubehag ist eine Dachneigung von 18° bis 45°. Für die Dachneigung dürfen rote sowie dunkle oder erdfarbene Töne verwendet werden. Zwerchgebäl sind zulässig. Hier ist entweder das fach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Die Dachneigung ist zulässig. Hier ist entweder das fach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Negative Dachneigungen, Dachterrassen und Loggien sind zulässig; hier gelten die Regelungen wie für Dachgärten. Erdgeschossige Anbauten sind bis 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Diese Anbauten dürfen auch mit fach geneigtem Dach (3° bis 18° Dachneigung) erstellt werden.
 - Oberflächengestaltung für Stellplätze und Zufahrten**
Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine. Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.
 - Fassadengestaltung**
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Bodenkennlinie**
Für Bodenergriffe jeglicher Art im Bereich des bekannten Bodenkennlinie ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DStGH notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten bei den Bauarbeiten Bodenkennlinie (z. B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdbefüllungen usw.) auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DStGH) wird hingewiesen.
- Altlasten**
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwassercontaminationen) schließen lassen, ist das Landesamt umgehend zu informieren. Weiterführend wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BImSchG zu erwägen.
- Maßnahmen zum Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogeltrutzzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, erfolgen.

Art. 8 Abs. 2 DStGH: 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Regenerative Energien**
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, sowie von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig. Bei der Anwendung der Geothermie ist vor Baubeginn eine Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt) und der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde am Landratsamt Erlangen-Höchstadt) einzuholen.
- Regenwassernutzung**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser 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. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes. Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwasserentzugsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Leitungssystem der Regenwasserentzugsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Entwässerung**
Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserentlassungsverordnung (NWEntV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauerten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW), bzw. in Oberflächenwasser (TRNGW) zu beachten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.
- Dach- und Fassadenbegrenzung**
Dachbegrennungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrenzung sind zulässig und wünschenswert.
- Oberröden**
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutrennen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Absprache mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Vorname	17.04.07	Datum	gez.	per
Entwurf	24.10.2017	Ba	Ku	
Änderung	20.03.2018	Ba	Ku	
Änderung	26.06.2018	Ba	Ku	
Satzung	25.09.2018	Ba	Ku	

1. BBP-Ä 16/3 "Nußbuckfeld II", Gde. Möhrendorf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Nußbuckfeld II" zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2017, ortsüblich bekanntgemacht.

Segel	Datum	Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Segel	Datum	Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 mit 26.01.2018 öffentlich ausgeteilt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 20.03.2018 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.04.2018 bis 09.05.2018. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 26.06.2018 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.07.2018 bis 10.08.2018.

Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2018 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2018 als Satzung beschlossen.

Segel	Datum	Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Segel	Datum	Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.