

Ökologisch-energetisch orientierter Bebauungsplan (BB P) 19/15 mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)

"Wohnbebauung Möhrendorf Süd", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1: 1000

mit Änderung vom 25.03.2014



Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche für Mehrfamilienhausbebauung ist ein mind. 2,5 m breiter, befahrbarer Weg anzulegen. Die Bauausführung ist vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Möhrendorf plant unter besonderer Berücksichtigung von ökologischen, energetischen und ökonomischen Gesichtspunkten ein neues Wohngebiet. Dabei stehen die Mischung unterschiedlicher Bauformen, die Nutzung von Geothermie und Solarthermie, die vollständige Versickerung von Regenwasser vor Ort und funktionaler Städtebau im Vordergrund.

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Möhrendorf folgende Satzung zum Bebauungsplan 19/15 „Wohnbebauung Möhrendorf Süd“:

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 22.03.2011 sowie die von der DSK GmbH & Co. KG ausgearbeitete Änderung des Bebauungsplanes (siehe Verfahrensvermerke), die zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind: Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA z.B. 2 WO: allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO mit höchstzulässiger Zahl der Wohnungen pro Gebäude
- z.B. 0,3: Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- z.B. 0,6: Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
- z.B. II: max. Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE

- offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise; nur Doppelhäuser zulässig
- SD/WD 20° - 50°: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 20° - 50°
- FD ≤ 5°: Flachdach bzw. flächengeigtes Dach
- z.B. FH=11,0 m: max. Firsthöhe über OK Straße

- Hauptfirsrichtung der Hauptgebäude zwingend
- Hauptfirsrichtung der Hauptgebäude, frei wählbar
- Baugrenze nach § 23 BauNVO
- Baulinie nach § 23 BauNVO

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserschutzzone IIIb der Gemeinde Möhrendorf
- Wasserschutzzone III Erlangen West

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- bestehende zu erhaltende Gehölze
- neu zu pflanzende Gehölze
- neu zu pflanzende Gehölze Standort zwingend

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastende Fläche
- Passive Schallschutzmaßnahmen siehe textliche Festsetzungen A.1
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Spielplatz
- Geltungsbereich
- Einfahrtsbereich private TG-Zufahrt

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
- Vermessung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbecken naturnah)

gilt im gesamten Gebiet außer im grau markierten Bereich und im südlichen Änderungsteilbereich

WA 2 WO	II
0,35	0,6
D	II
0,4	1,0
SD/WD 20°-50°	FH = 11,0 m

gilt im grau markierten Bereich

WA 8 WO	III / IV *
0,3	1,2
FD ≤ 5°	FH = 13,50 m

* gemäß Planeinschrieb das jeweils letzte Geschoss ist als Laternengeschoss auszubilden

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
max. Zahl der Wohneinheiten

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Gr und flächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Gr und flächenzahl	Geschossflächenzahl

Dachform, Dachneigung Firsthöhe über Straße für den grau hinterlegten Bereich entfallen Zeile 3+4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugelbiet 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 Bestandteil des Bebauungsplans.

Immissionschutz

Bei den schraffierten Baulichen am Westrand entlang des Main-Donau-Kanals sind für ruhebedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (Schallschutzgrundsätze = keine Anordnung solcher Räume an der schallzugewandten Seite, Schallschutzkriterien mindestens der Klasse Drei). Bei den schraffierten Baulichen am Ostrand entlang der Erlanger Straße sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Grenzzaubung mit Garagenbauwerk (≧ mind. 6,0 m) entlang Erlanger Straße, s. Baulinie
- Garage mit Satteldach, mit Firstrichtung gemäß Hauptgebäude unter Berücksichtigung der aufliegenden Festsetzungen
- Verlängerung der abschirmenden Bebauung durch sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu max. 9,0 m Länge inkl. Garage mit einer Mindestwandhöhe von 2,5 m
- Schallschutzgrundsätze (Schlafräume nicht zur Schallquelle hin orientiert bzw. Festverglasung mit evtl. Entlüftungsmöglichkeiten über die von der Emissionsquelle abgewandte Seite oder mittels technischer Be- und Entlüftungseinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschosshöhenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenzen festzusetzen. Es sind je nach Planeinschrieb maximale Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB das jeweils letzte (oberste) Vollgeschoss als Laternengeschoss (Penthouse mit zurückgesetzter Fassade) auszubilden. Laternengeschosse sind Vollgeschosse. Die Fassade bei Laternengeschossen ist - bei Gebäuden von max. 14,0 m - von den Außenkanten des Gebäudes um mind. 1,0 m bzw. - bei Gebäuden über 14,0 m - um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Der Rücksprung ist entweder begehrbar oder extensiv begrünt auszubilden. Des Weiteren werden nördlich der zentralen Straßenecke minimal und maximal zulässige Grundstücksgrößen von 1.000 - 1.600 m² festgesetzt.

Die Firsthöhen werden, mit Bezugspunkt FOK Straße, wie folgt festgesetzt:

- für Einfamilien- und Doppelhäuser max. 11,0 m,
- für Mehrfamilienhausbebauung max. 13,50 m.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrenndorf muss sichergestellt werden, dass gemäß Schutzgebietsverordnung die Gründungsohle der Bauwerke über dem höchstmöglichen Grundwasserstand liegt (lt. Auswertung Grundwasserpegel bei 268,29 m NN). Die maximalen Bauwerke innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrenndorf liegt damit bei 268,30 m NN. Dies ist vom Bauherrn im Bauantrag nachzuweisen. Keller im Bereich des Grundwassers (außerhalb der Schutzzonen der Wasserversorgung) sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

4. Bauweise

Je nach Planeinschrieb ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet der Mehrfamilienhausbebauung sind Kantenerängen von Gebäuden von max. 25,0 m Länge pro Grundstück zulässig. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Trauf- und Firshöhe zu errichten. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Für die Einfamilien- und Doppelhausbereiche beträgt die überbaubare Fläche (nur Hauptgebäude ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) maximal 160 m² je Grundstück. Bei einer Grundstücksteilung verdoppelt sich die maximal bebaubare Fläche nicht und wird auch nicht vervielfacht.

6. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen außerhalb der Baugrenze liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Alle gemäß Stellplatzanzahl der Gemeinde notwendigen Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für die Mehrfamilienhausbebauung werden ausschließlich Tiefgaragen festgesetzt. Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Für die Errichtung und Unterhaltung befestigten Unterlagen der AnGE Carportlinie und der Stellplatzanzahl der Gemeinde Möhrenndorf in ihrer zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung.

Bei seitlicher Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenaum, ist ein Sicherheitsabstand von 0,75 m einzuhalten.

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Andere Nebenanlagen, wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasserversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind auf 6 m² Grundfläche und 2,50 m Traufhöhe ab Garten-Geländeebene zu beschränken.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (standortgerechte heimische Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation) zu bepflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenreich zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzliste:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (= größten) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16 - 18
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mB, oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, 5ol, mB./L.C., 100 - 150
- VStw., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Artenliste 1:

Spitzahorn
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde
Hainbuche
Traubeneiche
Eberesche
Eibere
Gemeine Esche
Feldahorn
Rotbuche
Wildbirne
Gemeiner Hartiegel
Weißdorn
Haselnuss
Schlehe
Rote Heckenkirsche
Feld- oder
Kornel-Kirsche
Holzapfel
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Heimische Obstbäume
Beerensstraucher

Acer platanoides
Prunus avium
Quercus robur
Carpinus betulus
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Fraxinus excelsior
Acer campestre
Fagus sylvatica
Prunus communis
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Cornus mas
Malus sylvestris
Sambucus nigra

Artenliste 2:

Waldrebe
Schlingkletterer
Efeu
Kletterhortensie
Jelänger-Jelänger
Wilder Wein

Clematis spec.
Polygonum aubertii
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Lonicera spec.
Parthenocissus quinquefolia
Engelmannia Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii'

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Diesbezüglich ist das „Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Fachplanungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Sollen diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise).

Der Ausfall einer festgesetzten Pflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AGBB.

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

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 25.190 m² und muss zur Gänze entrichtet werden. Gemäß Angabe der Gemeinde verteilt sich der durch den Bebauungsplan erforderliche Ausgleich auf nachfolgend angeführte Flurstücke, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden:

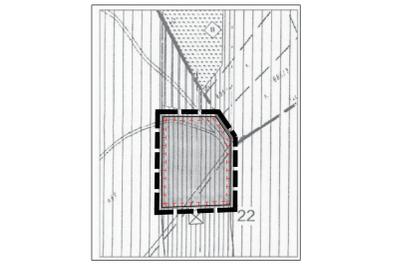
- Auf Fl.-Nr. 767, Gemarkung Möhrenndorf stehen 0,2874 ha zur Verfügung und werden dem B-Plan zugeordnet. Fl.-Nr. 767 ist im Okokonto der Gemeinde Möhrenndorf als Teil der „Okokontofläche Nummer 3“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 2, nahe Hôrbachweihen) bezeichnet.
- Auf Fl.-Nr. 770/2, Gemarkung Möhrenndorf steht die Gesamtläche mit 0,1995 ha zur Verfügung und wird dem B-Plan zugeordnet. Fl.-Nr. 770/2 ist im Okokonto der Gemeinde Möhrenndorf als Teil der „Okokontofläche Nummer 3“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 2, nahe Hôrbachweihen) bezeichnet.
- Auf Fl.-Nr. 770/1, Gemarkung Möhrenndorf stehen 0,8114 ha zur Verfügung und werden dem B-Plan zugeordnet. Fl.-Nr. 770/1 ist im Okokonto der Gemeinde Möhrenndorf als „Okokontofläche Nummer 2“ (Freifläche am Mast 23 „Eggärten“ unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 1) bezeichnet.



- Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 668 (Gmkp. Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,0208 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 668 ist im Okokonto der Gemeinde Möhrenndorf als Teil der „Okokontofläche Nummer 4“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 3, am Hang NE Mast 22) bezeichnet.
- Auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 669 (Gmkp. Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,3399 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 669 ist im Okokonto der Gemeinde Möhrenndorf als Teil der „Okokontofläche Nummer 4“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 3, am Hang NE Mast 22) bezeichnet.



- Auf einer weiteren Teilfläche von Fl.-Nr. 668 (Gmkp. Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,8600 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 668 ist im Okokontokataster (unter der Bezeichnung Vorderer Giesberg, Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg zwischen Mast 21 und 22) als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme geteilt.



Eine detaillierte Beschreibung des Ausgangszustandes sowie der Aufwertungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die vorgenannten Flächen sind den in Anlage 5 zum Umweltbericht zur Begründung beigefügten Unterlagen zur Okokontofläche der AnGE Naturschutz und Landschaftspflege GdB“ (betreut das Okokonto im Auftrag der Gemeinde) zu entnehmen. Notwendige Rodungsarbeiten innerhalb des Gebietes dürfen gemäß der Naturschutzgesetzgebung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen Ende August und Ende Februar) durchgeführt werden. Als CEF-Maßnahme ist gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s.a.P., s. Umweltbericht) für Rodungsflächen das Ausbringen von je einem Nistkasten für höhlenbrütende Vogelarten pro 500 m² Waldrodungsfläche (mindestens acht Stück) vorgesehen. Zum Schutz der Zaunneckenpopulation muss die Baufeldräumung zwischen Anfang Mai und Ende Oktober begonnen werden. Für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s.a.P., s. Umweltbericht) festgelegte CEF-Maßnahme zum Schutz der Zaunnecke wird ein Teilstück der Flur-Nr. 1031/4 Gemarkung Möhrenndorf mit einer Fläche von 2.000 m² herangezogen (s. nachfolgendes Bild).

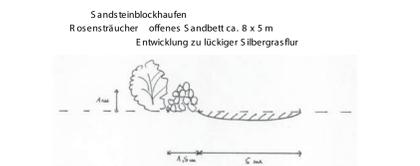


Ziel ist die Schaffung eines Bereichs mit neuen Habitatalementen wie Offenbodenflächen als Aufwärm- wie auch Eiblagelassen, Steinhäufen und Kleinen Gieschgruppen als Versteck- und Rückzugsmöglichkeit. Auf den dazwischen liegenden Flächen ist die weitere Entwicklung zu Silbergrasbeständen/Magerrasenbereichen fortzuführen.

Ergänzend sind folgende zusätzliche Optimierungsmaßnahmen vorzunehmen:

- Regenwasserentzug von drei Bereichen à ca. 8 x 5 m, d. h. insgesamt 120 m² zusätzlich zu den bereits kleinfächig vorhandenen Offenbereichen, dauerhaft sind davon mindestens die Hälfte der Einzelflächen (je 20 m²) freizuhalten (Vegetationsdeckung maximal 30%)
- Anlage von zwei kleinen Sandsteinblockhäufen (s. teine 20/20 - 50/50)
- Neupflanzung von zwei Gruppen Beinewinger, insgesamt 18 Stück
- Neupflanzung von zwei Gruppen Wildrosen, insgesamt 10 Stück

Nachfolgende Grafik zeigt einen idealisierten Querschnitt (Nord/Süd) durch den Steinhaufen und das südlich angrenzende Sandbett:



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Dachgestaltung
- Dachform
Für die Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung werden Satteldächer (auch als Walm- und Krüppelwalmächer) mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zugelassen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von 0° bis 5° Dachneigung zulässig. Pull- oder Tamendachformen sind ausgeschlossen. Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig. Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Diese dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,25 m, zwischen den Gauen mind. 1 m, betragen. Die Einzellänge der Dachgauben beträgt max. 4,0 m. Die Errichtung von Zwerggiebeln ist erlaubt, jedoch auf eine Breite von max. 5,0 m beschränkt. Zwerggiebel sind nur mit Satteldach zulässig.

- Dacheindeckung
Zur Eindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Dacheindeckungen zulässig. Für die Mehrfamilienhausbebauung ist auch eine Metalleindeckung zulässig.

- Garagendächer
Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer von bis zu 4 Grad oder Satteldächer (auch als Walm- oder Krüppelwalmächer) mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firshöhe von 7 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgelegt. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firshöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt das Niveau der Erschließungsstraße. Die Dachfarbe ist gleich der Farbe des Hauptgebäudes; bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 20 - 50 Grad.

- 2. Einfriedungen
Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig.

- 3. Sichtflächen
In den Sichtflächen der im Plan dargestellten Sichtdreiecke bei den Hauptzufahrten in die Erlanger Straße dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,20 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

- 4. Versickerung
Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Das vorliegende Baugrundgutachten geht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens aus; in den odengruppen SW, SE und SU (Sicht) I werden Durchlässigkeitswerte von 3,7*10⁻⁵ bis 5,4*10⁻⁵ m/s erreicht (Einheit nach DIN 18139 = durchlässige Sande). Lokal oberflächennah anzufindende, stark bindige Sande und Schluffe der Schicht 2 sind in den Bereichen der Versickerungsflächen auszutauschen bzw. zu den versickerungsfähigen Schichten hin zu öffnen.

Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist eine flächenhafte Versickerung über einen bewachten Oberboden von mind. 20 cm Mächtigkeit vorzusehen. Eine zusätzliche Speicherung des Regenwassers kann in einer Mulde anzuschließenden Rigole (Mulden-Rigolen-System) oder in Zisternen erfolgen. Nur bei nachweislich realisierbarer Versickerungsanlage aufgrund örtlicher Bedingungen ist eine Versickerung über Rigolen ohne Oberbodensanage möglich (Nachweis ist dem Wasserschutzamt vorzulegen). Regenwasser von kupfer-, zink- und bleibedeckten Dachflächen > 50 m² sind auf zugelassene Anlagen nach Art. 41f BaWVG zu behandeln oder über bewachten Oberboden mit min. 30 cm Mächtigkeit (pH-Wert 6-8, Humusgehalt 1-3%, Tongehalt < 10%; Prüfung und Korrektur pH-Wert im Abstand von drei Jahren) zu versickern.

Versickerungsanlagen innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Möhrenndorf sind jeweils separat zum Bauantrag im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen (Erlaubnispflichtigkeit nach § 2 Abs. 2 HWG i. V. mit § 1 NWVfV), das vereinfachte Verfahren nach Art. 17a BayWG ist nur bei Bauanträgen außerhalb belasteter Flächen möglich. Eine Schachtwasserversickerung innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Erlangen West ist gemäß § 3 Ziff. 3.4 der Schutzgebietsverordnung verboten.

Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn ihr Abstand zum maximalen Grundwasserstand (268,29 m NN) mindestens einen Meter beträgt. Das Versickern von Oberflächenwasser innerhalb der Altlastenfläche ist ausgeschlossen. Nach vollständiger Beseitigung und Wiederauffüllung mit unbelastetem Erdraushub ist der Bereich als altlastenfrei zu bezeichnen, Beschränkungen greifen dann nicht mehr. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Versickerungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes. Öffentliche Flächen sind über geeignete, zugelassene Systeme mit Vorreinigung (Filterschächte etc.) einer geordneten Versickerung zuzuführen, im Bereich der Wasserschutzzone hat die Filterung und Versickerung über eine ausreichend dimensionierte Oberbodensanage zu erfolgen.

- 5. Geothermie
Die Anwendung der Geothermie für die Energie- und Wärmeergewinnung ist zulässig. Für den Teilbereich des Geltungsbereiches innerhalb der Schutzzone IIIB der gemeindlichen Wasserversorgung bestehen Einschränkungen, die der Verordnung (Anlage zur Begründung) zu entnehmen sind. Hier sind insbesondere Bohrungen unzulässig. Erdwärmesonden und Direktverdamplungsanlagen sind innerhalb der Schutzzone unzulässig. Solebetriebene Erdwärmekollektoranlagen, Erdwärmekörbe, Spiral- und Grabenkollektoren sind dagegen auch innerhalb der Schutzzone zulässig, wenn gewährleistet ist, dass der Abstand der Sohle der Kollektoranlagen zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand (268,29 m NN) mindestens zwei Meter beträgt und das Rohmaterial aus vernetztem PE gefertigt ist.

- 6. Sonstiges
Alle Versorgungsleitungen im Gebiet sind unterirdisch zu verlegen. Die Errichtung von Fassadengestaltungen sind grelle Farbgebungen (z. B. reinweiß) nicht zulässig.

C 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 befiehlt die Untere Denkmalschutzbehörde, die Arbeiten zu unterbrechen, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befristet.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abbau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 2. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVVWK M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist anzuwenden. Die teilweise Lage des Baugelbietes in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrenndorf bzw. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Erlangen West ist dabei zu beachten (s. Punkt C 5).
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 privaten Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toiletenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.

- 3. Regenwasserentzug
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.
Auf die Verordnung TrinkWV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwasserentsorgungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkWV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
Das Leitungssystem der Regenwasserentsorgungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterirdische Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkWV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

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.

5. Wasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Möhrenndorf vom 24.02.2006 in der weiteren Schutzzone (Zone III B) bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sind. Die Verordnung ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Gleiches gilt für die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Erlangen West vom 30.11.1983 i. d. Fassung vom 10.12.2001, die ebenfalls in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

6. Telekommunikationsanlagen

Zum Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen haben sich Bauausführende vor Baubeginn von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Produktion Technik Infrastruktur 14 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinien zur Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG nicht behindert werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

- 7. Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Auf die Möglichkeit der Gewinnung von Erdwärme (Geothermie) unter besonderer Berücksichtigung der teilweisen Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III B wird hingewiesen.

- 8. Pflanzmaßnahmen
Je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche sollte jeweils ein großkroniger Laubbau gepflanzt werden.

9. Unterstützung ökologischer Bauweise

Die Gemeinde Möhrenndorf unterstützt die nachhaltige ökologische Bauweise durch Bereitstellung von Fachliteratur und Informationsmaterial sowie durch einen finanziellen Beitrag zum Bau von Zisternen.

10. Immissionschutz

Bei den schraffierten Baulichen am Ostrand entlang der Erlanger Straße wird der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 empfohlen.

Die von der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden ordnungsgemäßen Landwirtschaft (einschließlich Güllelagerung) ausgehenden Immissionen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

11. Altlasten

Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt vom 12.10.2010 werden alle Verdachtsflächen saniert.

12. Freileitungen im Bereich der Ausgleichsflächen

Sollen im Bereich der Leitungschutzzone der 380/10-kV-Freileitung Kastenweilener-Häuser gepflanzte Gehölze die zulässige Endwuchshöhe von 7,0 m über vorhandenem Gelände überschreiten, so ist vom Eigentümer rechtzeitig der Rückschnitt oder die Abholzung zu veranlassen.

Solle dies nicht eingehalten werden, so wird die Transpower Stromübertragungs GmbH die erforderlichen Maßnahmen treffen und die anfallenden Kosten dem Grundstückseigentümer bzw. dem Pächter verrechnen.

Außerhalb der Leitungschutzzone ist die Aufrostung von Bäumen ohne Höhenbeschränkung möglich. Hier ist die spätere Ausladung der Baumkronen zu beachten, die nicht in die Schutzzone ragen dürfen. Gegen eine eventuelle Einzäunung der vorgesehenen Flächen für eine Aufforstung innerhalb der Leitungschutzzone der mit niedrigerem Zeitpunkturkundung betriebenen Höchstspannungsentlastung besteht grundsätzlich keine Einwände. Sofern die Zunaanlage aus elektrisch leitendem Material besteht, ist diese (einschl. der Zaunpfosten) zu erden. Grundsätzlich darf in der Leitungschutzzone weder Erdraushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind solche Veränderungen des Geländes unvermeidbar, so ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung der Transpower Stromübertragungs GmbH erforderlich.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsentlastung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenerhaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung Verstärkung oder ein Durch Dritte veranlasst zur Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektionen- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zum Maststandort Nr. 22 und Nr. 23 weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungsstasse / zu den Leitersellen muss ebenfalls gegeben sein. Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe der Höchstspannungsentlastung wird ausdrücklich hingewiesen; das Sicherheitsmerkblatt (s. Anlage 6 zum Umweltbericht im Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan) ist zu beachten. Im Bereich der Ausgleichsflächen unter der 380/10-kV-Freileitung Kastenweilener-Häuser ist der Mastschutzbereich (25,0 m im Radius um den Mastmittelpunkt des Mastes Nr. 22 und Nr. 23 von einer Befanzung freizuhalten. Das Anpflanzen von Gehölzen bis zu einer Endwuchshöhe von 7,0 m über vorhandenem Gelände innerhalb der Leitungschutzzone jeweils 35 m beiderseits der Leitungscheil) ist zulässig.

13. Wasser- und Schiffsfahrverwaltung

Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Bundeswasserstraße Main-Donau-Kanal hin verläuft ein KOM-Kabel der wasser- und Schiffsfahrverwaltung. Das Kabel darf zu keiner Zeit beschädigt werden. Bei geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das Wasser- und Schiffsfahrtamt Nürnberg rechtzeitig vorher zu beteiligen. An Bauwerken dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schiffsfahrzeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal geblendet bzw. behindert werden können (Schutz vor Blendung auch bei Solaranlagen).

14. Sonstiges

Es wird auf den Art. 48 Abs. 1 und 2 BayBO - Barrierefreies Bauen - hingewiesen.

2. Änderung des Bebauungsplanes

„19/15 Wohnbebauung Möhrenndorf Süd“

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Möhrenndorf hat in seiner Sitzung vom 22.10.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrenndorf Süd“ im veröffentlichten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Januar 2014 bekannt gemacht.

Siegel	Datum	1. Bürgermeister Konrad Ruder

Der Gemeinderat Möhrenndorf hat in seiner Sitzung vom 17.12.2013 die Billigung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrenndorf Süd“ beschlossen.

Siegel	Datum	1. Bürgermeister Konrad Ruder

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 LVim. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.01.2014 - 12.02.2014 stattgefunden.

Siegel	Datum	1. Bürgermeister Konrad Ruder

Der Gemeinderat Möhrenndorf hat in seiner Sitzung vom 25.03.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrenndorf Süd“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Der Gemeinderat Möhrenndorf hat weiterhin am 25.03.2014 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes in dem seit 01.04.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan zu integrieren und in einen „Gesamtplan“ zusammenzufassen.

Siegel	Datum	1. Bürgermeister Konrad Ruder

Der Sitzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur Zusammenfassung der Pläne in einen „Gesamtplan“ wurden im Amtsblatt Mai 2014 bekannt gemacht. Der Gesamtplan ist somit rechtskräftig.

Siegel	Datum	1. Bürgermeister Thomas Fischer

Bestandteil der Änderung ist die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrenndorf Süd“

Planverfasser der Bebauungsplanänderung:



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Nürnberg | Ottenweg 7 | 90411 Nürnberg | Tel. +49 (0)91 52099 40
Fax +49 (0)91 52099 60 | nurnberg@dsk-grndh.de | www.dsk-grndh.de

