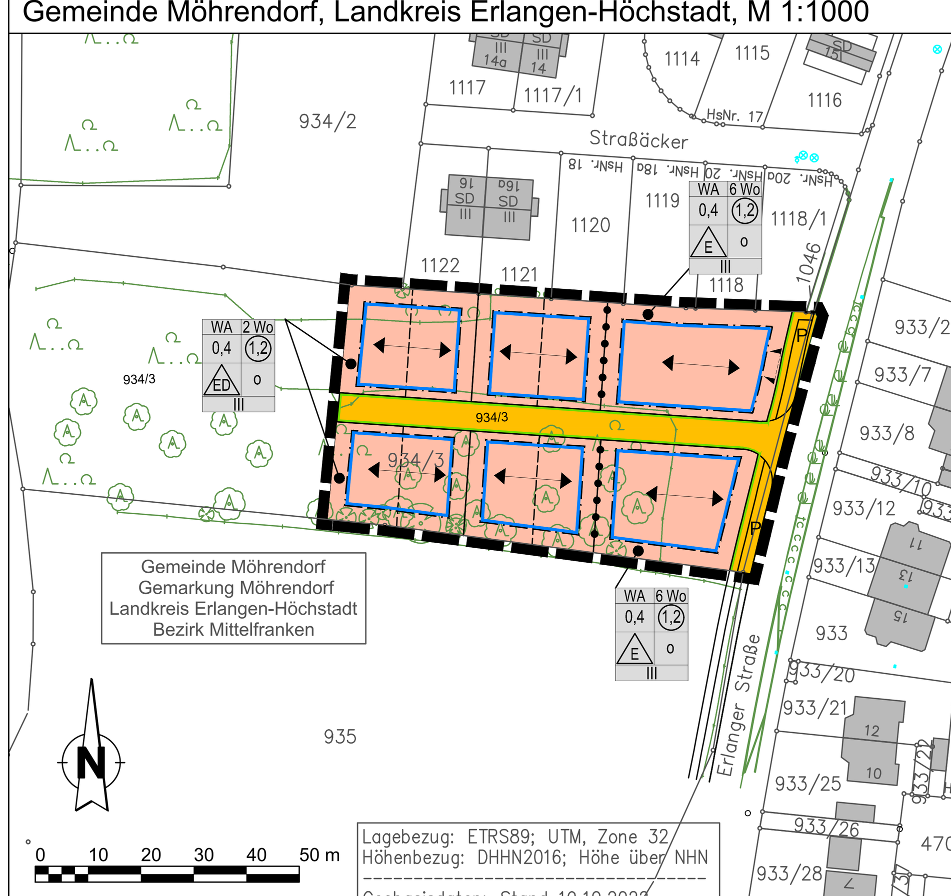
Bebauungsplan (BBP) 19/22 "Erlanger Straße", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Möhrendorf folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19/22 "Erlanger Straße":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 27.06.2023, 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

6 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude (Beispiel)

Maß der baulichen Nutzung

(1,2) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

ED — Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

P — Parkstreifen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topografie

Digitale Flurkarte

bestehende Gehölze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

Auf den Hinweis Nr. 15 wird verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Es ist eine maximale Anzahl an Wohneinheiten je nach Planeinschrieb zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf 12,0 m bei den beiden östlichen Einzelhäusern und maximal 11,0 m bei den übrigen Einzel- oder Doppelhäusern ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) betragen; die maximale Wandhöhe darf 6,50 m ab OK FFB EG betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Festlegung OK FFB EG siehe B Nr. 1 *Höhenlage der baulichen Anlagen*).

Zwerchgiebel sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen. Die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf maximal die Höhe des Hauptfirstes betragen.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind je nach Planeinschrieb entweder nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen haben zu den privaten Nachbargrundstücken einen Abstand von 3,0 m; zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ihr Abstand 1,5 m. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten, Bezugsebene ist die unter B Nr. 1 festgesetzte Geländeoberfläche.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 40 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die neu festgelegte Geländeoberfläche (s. B Nr. 1).

Bei der Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Carportrichtlinie der Gemeinde in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

8. Pflanzgebote

Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum aus nachfolgender „Artenliste 1: Bäume“ zu pflanzen.

Pflanzlisten:

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

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, bei Obstgehölzen: mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Heister, 2x verpflanzt, 125 - 150 cm (mit Ballen oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm

Artenliste 1: Bäume

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Wildbirne	*Pyrus communis*

Artenliste 2: Sträucher

Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Feld-Rose	*Rosa arvensis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Heimische Obstbäume	
Beerenobststräucher	

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

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

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Durchführung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende Juli), d. h. Beginn der Baumaßnahmen also vor März oder ab Anfang August.

  Wenn der Beginn der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit stattfindet, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zuvor der aktuelle Status der jeweilig betroffenen Vogelarten geprüft werden bzw. eine Ansiedlung durch Vergrämung verhindert werden.
- V2: bauzeitliche Zäunung der Zauneidechsen-Vorkommen gegenüber dem Planungsgebiet, um die Tötung von wandernden Tieren durch die Baufeld-Vorbereitung (z. B. Baustellenberäumung, Baustelleneinrichtung, und Baustellen-Verkehr) zu vermeiden, falls diese Tätigkeiten zur Vorbereitung des Baufeldes während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März bis *Oktober)* durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen *(continuous ecological functionality-measures)*:

- CEF1a: Installation von spaltenförmigen, „wartungsarmen“ Flachnistkästen für Fledermäuse: (1+4) * 1 = 5 Flachnistkasten (mit Ausgleichsfaktor 1:1) als Kompensation für 1 Baumspalte und 4 abplatzende Rindenbereiche.
- CEF1b: Installation von Rundnistkästen: (1) * 3 = 3 Rundnistkästen für Fledermäuse (mit Ausgleichsfaktor 1:3) als Kompensation für 1 Höhle.
- CEF2: Aufhängen von insgesamt 3 (=1*3) Rund-Nistkästen für Vogelarten wie den Feldsperling (mit spezifischer Fluglochweite: 32 mm kreisrund).

Die oben genannten Kästen sind auf der Restfläche der Fl.-Nr. 934/3, Gemarkung Möhrendorf, an dem verbleibenden Gehölzbestand anzubringen. Hierzu verpflichtet sich der Flächeneigentümer gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für das Baugebiet wird eine neue Geländehöhe festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Geländehöhe ist das Niveau der neu zu errichtenden Erschließungsstraße. Diese orientiert sich an dem Bestand der östlichen Straße (Erlanger Straße) mit einem Anschlussniveau von 273,12 mNN und fällt nach Westen auf ein Niveau von 272,52 mNN.

Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (OK FFB EG) der Wohngebäude ist wie folgt festgesetzt:

- für die beiden westlichen Baufenster mit 272,68 mNN
- für die beiden mittleren Baufenster mit 273,08 mNN
- für die beiden östlichen Baufenster mit 273,28 mNN

2. Bauliche Gestaltung

Es sind folgende Dachformen für die Hauptgebäude zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), die je nach Geschossigkeit zulässig sind. Tonnendächer sind ausgeschlossen.

Wird nur ein Vollgeschoss errichtet, so ist Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Ab zwei Vollgeschossen ist nur das Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig.

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- Flachdach/Pultdach von 3-18 Grad
- Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach von 18-42 Grad

Die Dachneigung von Nebengebäuden darf zwischen 3-42 Grad liegen.

Erdgeschossige Anbauten dürfen davon abweichend auch mit flachem oder flachgeneigtem Dach (3°-18° Dachneigung) errichtet werden. Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Die Gauben haben zum Ortgang einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Zwerchgiebel sind zulässig; ihre Breite darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Ein Vorsprung bis zu 1 Meter ist zulässig (Zwerchhaus). Die BayBO ist zu beachten.

Für Zwerchgiebel/Zwerchhaus und für Dachgauben ist entweder das flach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedung 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Naturstein bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig.

Werden Einfriedungen zur offenen Flur als Zäune ausgeführt, so sind Zaunsockel unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Der Zaun hat daher einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

4. Entwässerung/Versickerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Private Rückhaltung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist zulässig (s. a. *Hinweise und Empfehlungen* Nr. 4).

Versickerungsanlagen innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf (s. a. *Hinweise und Empfehlungen* Nr. 16) sind jeweils separat zum Bauantrag im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen (Erlaubnispflichtigkeit nach § 2 Abs. 2 WHG i. V. mit § 1 NWFreiV). Eine Schachtversickerung innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Erlangen Möhrendorf Bubenreuth ist gemäß § 3 Ziff. 3.4 der Schutzgebietsverordnung verboten (s. a. *Hinweise und Empfehlungen* Nr. 16).

Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche ist über einen Regenwasserkanal nach Osten in den Kanal im Zeisigweg abzuleiten.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Möhrendorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

5. Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

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

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Das Baugebiet liegt in der Nähe eines Bodendenkmals (Siedlung aus der Bronzezeit).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes 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. Regenerative Energien

Erdwärmesonden und Direktverdampfersysteme sind in der Schutzzone des Wasserschutzgebietes 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 mindestens 2 m beträgt und das Rohrmaterial aus vernetztem PE gefertigt ist. Die Anlagen sind nachweislich Leckage-dicht auszubilden, es dürfen keine Kältemittel > Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 eingesetzt werden. Eine (auch unbeabsichtigte) Versickerung von Kältemitteln der WGK 1 ist zuverlässig durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Der Nachweis des Grundwasserstands obliegt dem Bauherrn.

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (s. B 5), das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser) ist anzuwenden. Die Lage des Baugebietes in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf bzw. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Erlangen Möhrendorf Bubenreuth ist dabei zu beachten (s. *Hinweise und Empfehlungen* Nr. 16).

Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

4. 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 zur Regenwassernutzung ist zulässig. 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 Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die Brauchwasseranlage ist auszuschließen. Leitungen, welche der Regenwassernutzung dienen, müssen sowohl physikalisch als auch dauerhaft von den der Trinkwassernutzung dienenden Leitungen getrennt sein.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. 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.

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

7. Unter-/Kellergeschoss

Keller im Bereich des Grundwassers sind nicht zulässig. Der Bauherr muss im Bauantrag nachweisen, dass gemäß Wasserschutzgebietsverordnung die Gründungssohle der Bauwerke über dem höchstmöglichen Grundwasserstand liegt (s. a. *Hinweise und Empfehlungen* Nr. 16). Generell wird empfohlen, zur Klärung des Grundwasserstandes geeignete Untersuchungen zu veranlassen.

Die vorübergehende Absenkung von Grundwasser bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

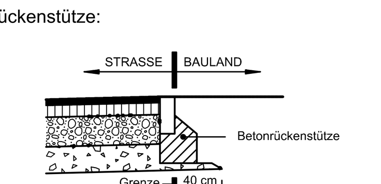
8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

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 Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



9. Altlasten

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

10. Brandschutz

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese - auch nach Jahren - bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Bei Brüstungshöhen über 8,00 m ist ein zweiter Rettungsweg vorzusehen.

11. Auswirkungen von Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 ist zu beachten.

Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

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

Es wird darau hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

12. Leitungszonen / Telekommunikationslinien

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 vorzusehen.

13. Beleuchtungsmittel

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

14. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im “Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

15. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, an den Ostseiten der Wohngebäude bei schutzwürdigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn eine Belüftung dieser Räume nicht über Fenster an der Nord- oder Südseite der Gebäude sichergestellt werden kann.

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 oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z. B. Schlafzimmer) 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 111)“ [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).

16. Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet (WSG) in der Gemeinde Möhrendorf vom 24.02.2006 in der weiteren Schutzzone (Zone III B) bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sind. Die Verordnung ist als Anlage 1a der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Gleiches gilt für die weitere Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Erlangen Möhrendorf Bubenreuth vom 30.11.1983 i. d. Fassung vom 30.03.2015, die in der Anlage 1b ebenfalls der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Dichtheitsprüfungen der Abwasseranlagen vor der Inbetriebnahme und wiederkehrend entsprechend § 3 Nr. 5.2 der WSG-Verordnung der Erlanger Stadtwerke (ESTW) bzw. § 3 Nr. 3.7 der WSG Möhrendorf vorzunehmen sind.

Auf die Heizöllagerung sollte möglichst verzichtet werden, ansonsten gelten die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnungen hinsichtlich Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

KFZ-Stellplätze und Zufahrten sind undurchlässig auszubilden, sodass bei einem potentiellen Kraftstoffaustritt keine unkontrollierte Versickerung in den Untergrund erfolgen kann.

Auf die Erlaubnispflicht für die Versickerungen nach § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit § 1 NWFreiV wird ebenfalls hingewiesen.

Bodeneingriffe, der Umgang mit Versickerungsanlagen, die Anlage von Versorgungsleitungen, die Errichtung von geothermischen Anlagen etc. sind im Detail im Vorfeld mit den zuständigen Behörden und den beteiligten Wasserversorgern abzustimmen.

Die Gemeinde wird mit dem Investor im städtebaulichen Vertrag zum Schutz des Grundwassers vereinbaren, dass Dach- oder sonstige Flächen, wie auch die zur Ableitung vorgesehenen Rohre, nicht aus Materialien und Stoffen bestehen dürfen, welche eine Schwermetallauslaugung bewirken könnten.

17. Starkregenereignisse

Zum Schutz gegen Sturzfluten bzw. Starkregen ist auf Maßnahmen wie eine entsprechende Höhenlage der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss und Sicherung von Kelleröffnungen (z. B. durch hochgezogene Lichtschächte bei Kellerfenstern) bzw. auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz (DIN 1986 Bl. 1 Ziffer 14) zu achten.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

18. Bayernwerk Netz GmbH

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Im Bereich der Aufforstungsfläche Flur-Nr. 520 (TF), Gemarkung Möhrendorf, verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH (s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 6f). Der Schutzzonenbereich der Freileitung beträgt in diesem Bereich 10,0 m beidseitig der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0105 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung oder Bepflanzung. Maßangaben zum Leitungsverlauf beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort ist unbedingt zu empfehlen.

Der Bauherr bzw. die planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet, vor einer Maßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.

Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel, Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich, ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

Eine generelle Bau- oder Pflanzhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht erteilt. Sie wird im Rahmen von Vorhaben gemäß der DIN VDE 0105 geprüft und ausgesprochen.

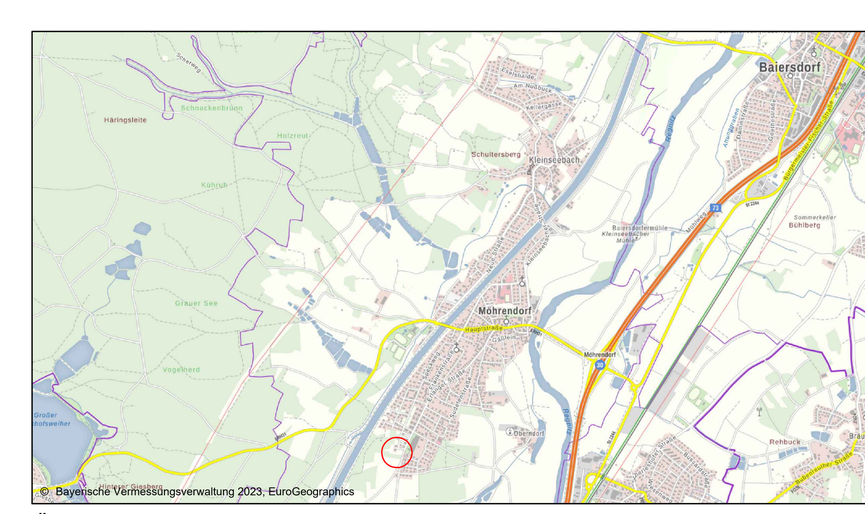
Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht eingehalten werden. Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

19. Offenes Feuer

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

20. Standort für die Leerung der Abfallbehälter

Die Abfallbehälter der Haushalte sind zu den Leerungsterminen im Bereich der Längsparkplätze zwischen Erlanger Straße und Gehweg, nördlich der Zufahrt ins Baugebiet, bereitzustellen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
www.planungsgruppe-strunz.de

22.053.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	28.02.2023	Ba	Ku
Entwurf	25.04.2023	Ba	Ku
Änderung	27.06.2023	Ba	Ku
Änderung	...	...	...
Satzung	27.06.2023	Ba	Ku

BBP 19/22 "Erlanger Straße", Gemeinde Möhrendorf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2023 bis 31.03.2023 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2023 hat in der Zeit vom 01.03.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2023 bis 15.06.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 01.05.2023 in der Zeit vom 11.05.2023 bis 15.06.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.06.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Möhrendorf, den ....

(Siegel)

....

Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Möhrendorf, den ....

(Siegel)

....

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Möhrendorf, den ....

(Siegel)

....

Bürgermeister