

**Gemeinde Möhrendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

**Bebauungsplan „Meisenweg Nr. 19/2 D“
mit I. Änderung des
BP Nr. 19/2C „Wasserwerkstraße“**

Textliche Festsetzungen

Satzung



Gemeinde Möhrendorf

Bearbeitung:

INSUMMA Planungsgesellschaft mbH
Neudorfer Straße. 3
90402 Nürnberg
Tel.: 0911/92618-0
Fax: 0911/92618-36
info@insumma.de

Datum:

Stand Juli 2008, red. ergänzt 4.08.08 und 19.08.08

Verfahrensvermerke (Auszug)

Die Gemeinde Möhrendorf erlässt als Satzung auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses und der geltenden gesetzlichen Grundlagen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Meisenweg Nr. 19/2 D“ mit 1. Änderung des BP Nr. 19/2C „Wasserwerkstraße“. Grundlagen sind die von der Insumma Planungsgesellschaft erarbeitete Planung, hier die Planzeichnung, die Begründung und die Textlichen Festsetzungen zum Stand 2008.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz I BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Möhrendorf, den

Siegel

(Bürgermeister)

Bebauungsplan „Meisenweg Nr. 19/2D“ mit I. Änderung des BP Nr. 19/2C „Wasserwerkstraße“

Satzung

III. Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzung

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I BauGB und §§ 1 bis 21 a BauNVO)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das im Plan dargestellte Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.

Die oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe FH) wird für Bauweise I+D auf maximal 9,75 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Fußbodenoberkante liegt bei maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt der Straßenoberfläche. Die Gemeinde ist berechtigt, in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Höhenlage festzusetzen.

I.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen.

Entsprechend den Festsetzungen im Plan ist im Geltungsbereich nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximal bebaubare Fläche (nur Hauptgebäude ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) beträgt 160,0 m². Es wird daraufhin gewiesen, dass sich bei einer Grundstücksteilung die maximal bebaubare Fläche nicht verdoppelt oder vervielfältigt. Zwischen Freileitungsmast und Baugrenze sind 5,0m Abstand einzuhalten.

I.4 Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Für die Errichtung und den Stellplatznachweis gelten die Vorschriften der Carportrichtlinie und der Stellplatzsatzung in ihrer zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung der

Gemeinde Möhrendorf. Andere Nebenanlagen wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind auf 6 m² Grundfläche und 2,0 m Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken. Zur öffentlichen Straße und zur seitlichen Grundstücksgrenze hin ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Auf die Einhaltung der DIN-VDE 0210 und 0105-100 im Bereich der Freileitung/Maststandortes wird verwiesen.

Für einen Teilbereich werden Flächen für Garagen und Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 und (6) BauGB)

Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Materialien, wassergebundene Decken, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen oder Rasen soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Stellflächen sowie deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pro Grundstück ist mindestens ein Einzelbaum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

1.6 Private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen gibt es folgende Einschränkungen:

- Höhenbeschränkung von 0,20 m für Anpflanzungen im Nahbereich des Wendekreises; auch eine Einzäunung des Nahbereichs ist hier verboten
- Anpflanzungsverbot für Gehölze im Schutzzonenbereich (jeweils 2,5 m beidseits der Kabelachse)des Erdkabels; Höhenbeschränkung für Gehölze im Nahbereich des Strommastes von 3,0 m

Auf die Einhaltung der der DIN-VDE 0210 und 0105-100 im Bereich der Freileitung/Maststandortes wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

Dachform:

Es sind Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 42° und 48° zulässig. Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m betragen. Einzellänge der Gaube max. 4,0 m. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist erlaubt, jedoch auf eine Breite von max. 4,00 m beschränkt. Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach zulässig.

Dacheindeckung:

Die Farbe der Dacheindeckung ist rot oder naturrot. Es können jedoch auch dunkle und erdfarbene Töne verwendet werden.

Solarenergie:

Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Diese Anlagen sind auf dem

Dach, auch auf dem Garagendach zulässig.

Garagendächer:

Für freistehende Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind Satteldächer, angepasst an das Hauptgebäude und flach geneigte Dächer von 4 Grad zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7,0 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf maximal 3,0 m festgelegt. Garagenlänge dabei maximal 9,0 m. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei gegebener Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Dachfarbe ist gleich der Farbe des Hauptgebäudes; bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 22 und 48 Grad.

2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen und der Hecken 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt im Kreuzungs- und Einmündungsbereich besonders auch für Hinterpflanzungen. Eine Einzäunung des Nahbereichs des Wendekreises ist hier verboten. Mauern sind mit einer Ausnahme nicht erlaubt. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Die Höhe von Mauersockeln darf 0,30 m nicht überschreiten. Auf die Einhaltung der der DIN-VDE 0210 und 0105-100 im Bereich der Freileitung/Maststandortes wird verwiesen.

2.2 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlich gegebenen Geländehöhe sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen:

- kleinere Aufschüttungen (bis 0,70 m Höhe) oder Abgrabungen (bis 0,70 m Tiefe) zum Zwecke der Gartengestaltung
- Aufschüttungen und Abgrabungen, die dazu dienen, das Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen, sind ebenfalls zulässig.
- Darüber hinaus gehende Ausnahmen sind zu beantragen und schriftlich zu begründen.

3 **Hinweise**

Die Ergebnisse des Altlastengutachtens sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen, die Maßnahmen zur Sanierung (Aushub, Abfuhr des belasteten Materials im Bereich A des Gutachtens) sind durchzuführen. Die Sanierung in Teil a ist mittlerweile abgeschlossen. Im Bereich B des Gutachtens sind künstlichen Auffüllungen, der Schadstoffgehalt erfordert aber keine Sanierung, die künftigen Eigentümer sind auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Bei Aushub der Baugruben außerhalb des belasteten Bereichs ist jeweils ein Gutachter einzusetzen, auffällige Funde sind zu beproben.

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind. Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grunds auch auf Privatgrund errichtet werden. Im Bereich der Freileitung, bzw. des Freileitungsmastes an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die einschlägigen DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100 zu beachten.

Leitung und Mast sind einzumessen. Bauvorhaben in diesem Bereich sind der EON rechtzeitig vorzulegen.

Die Standsicherheit der Maste und die Zufahrt zu den Standorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Gemäß 26. BImSch V, sind in den den 20 kV Erdkabeln nächstgelegenen Räumen, die nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, die Effektivwerte der elektrischen Feldstärke von 5kV/m und der magnetischen Flussdichte von 100µT einzuhalten.

Vor Baubeginn soll durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht; bei hohen Grundwasserständen können die Keller als weiße, wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Permanente Grundwasserabsenkungen können generell nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Bei einer eventuellen Regenwasserspeicherung durch Einbau von Zisternen wird darauf hingewiesen, dass es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Dachablaufwasser (Zisternen) mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann, was nach der Trinkwasserverordnung (§17) und nach der DIN 1998 T.4 nicht zulässig ist. Für die Installation dürfen nur Fachfirmen beauftragt werden. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen.

Der erforderliche Grenzabstand (4,0 m) zu den landwirtschaftlichen Grundstücken für Gehölzpflanzungen ist zu beachten

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz, Außenstelle oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.