

## III. Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzung

#### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 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 und für Bauweise II+D auf maximal 11,25 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils nördlich an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden.

#### 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 in zwei Teilbereichen des Geltungsbereichs nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. In einem Teilbereich nur die Errichtung eines Einzelhauses.

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. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baufenster hinaus kann in geringfügigem Maß zugelassen werden.

#### 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. Nicht zulässig sind Grenzbebauungen zum öffentlichen Raum. Andere Nebenanlagen wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind auf 6 m<sup>2</sup> 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.

## 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, Schotterrassen 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

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 und (6) BauGB)

Aufgrund der Nähe zur Schifffahrtsstraße des Main-Donau-Kanals im Westen des Bebauungsplangebietes sowie der Hauptstraße im Norden ist mit Geräuschimmissionen durch die Binnenschifffahrt sowie durch den Straßenverkehr zu rechnen.

Für die zulässigen gewerblichen Nutzungen gilt, dass keine gewerblichen Tätigkeiten während der Nachtzeit stattfinden dürfen.

Eine detaillierte Zuordnung aller Kfz-Stellplätze erfolgt spätestens im Einzelbauverfahren.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Dachgestaltung

Dachform:

Es sind Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m betragen. Einzellänge der Gaube max. 4,0 m.

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 auf dem Dach, sind auch auf dem Garagendach zulässig.

Garagendächer:

Flach- und flach geneigte Dächer bis max. 4° sind zulässig. Sie müssen jedoch begrünt werden.

Max. zul. Giebelhöhe als Grenzwand zu privaten Grundstücken = 4,5 m.

## 2.2 Einfriedungen

Mauern sind nicht erlaubt. 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.

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.

## 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**

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.

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 BayVG.

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.

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.