

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 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Diese Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Immissionsschutz

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

- Grenzbebauung mit Garagenbauwerk (l= mind. 6,0 m) entlang Erlanger Straße, s. Baulinie
- Garage mit Satteldach, mit Firstrichtung gemäß Hauptgebäude unter Berücksichtigung der aufliegenden Festsetzungen
- Verlängerung der abschmiedenden Bebauung durch sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu max. 9,0 Länge inkl. Garage mit einer Mindestwandhöhe von 2,5 m
- Schallschutzgründrisse (Schlafräume nicht zur Schallquelle hin orientiert) bzw. Festverglasung mit Be- und 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 Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planschrieb als Höchstgrenzen festgesetzt.

Es sind je nach Planschrieb maximale Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planschrieb 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 Gebäudetiefen von max. 14, 0 m - von den Außenkanten des Gebäudes um mind. 1,0 m bzw. - bei Gebäudetiefen über 14,0 m - um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Der Rücksprung ist entweder begehbar oder extensiv begrünt auszubilden. Des Weiteren werden nördlich der zentralen Straßennachse minimal und maximal zulässige Grundstücksgrößen von 1.000 - 1.600 m2 festgesetzt.

Die Firshöhen 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 Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

Innenab der Weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf muss sichergestellt werden, dass gemäß Schutzbezugsverordnung die Gründungsole der Bauwerke über dem höchstmöglichen Grundwasserstand liegt (lt. Auswertung Grundwasserpegel bei 268,29 m NN). Die maximale Bautiefe innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf 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 Planschrieb ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet der Mehrfamilienhausbebauung sind Kantennlängen 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 Baumgrenzen eingezeichnet.

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 vervielfältigt.

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 Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundkanten nachzuweisen.

Für die Mehrfamilienhausbebauung werden ausschließlich Tiefgaragen festgesetzt. Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenngittersteine. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Für die Errichtung und den Stellplatznachweis gelten die Vorschriften der Carportrichtlinie und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrendorf in ihrer zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

Bei seitlicher Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenraum, 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 Gasversorgung, 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 Geländeoberfläche zu beschränken.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

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

Pflanzenliste:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (= -größen) auszuführen. Als Mindestpflanzenqualitäten 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, Sol., mB / i.C., 100 - 150
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Artenliste 1:	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schehe	<i>Prunus spinosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Feld-Rose	<i>Rosa avensis</i>
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Malus	<i>Malus sylvestris</i>
Hundspindel	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heimische Obstbäume	
Beerenobststräucher	

Für Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus der nachfolgenden Artenliste 2 zu verwenden:

Artenliste 2:	
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Schlingkürdicher	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelleber	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
	<i>'Engelmannii'</i> <i>Parthenocissus tricuspidata</i> <i>'Veitchii'</i>

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 „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungssysteme“ der Forschungsgesellschaft 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 Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB.

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 extern erbracht werden. Gemäß Angabe der Gemeinde verteilt sich der durch den Bebauungsplan erforderliche Ausgleich auf nachfolgend angeführte Flurstücke, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden:

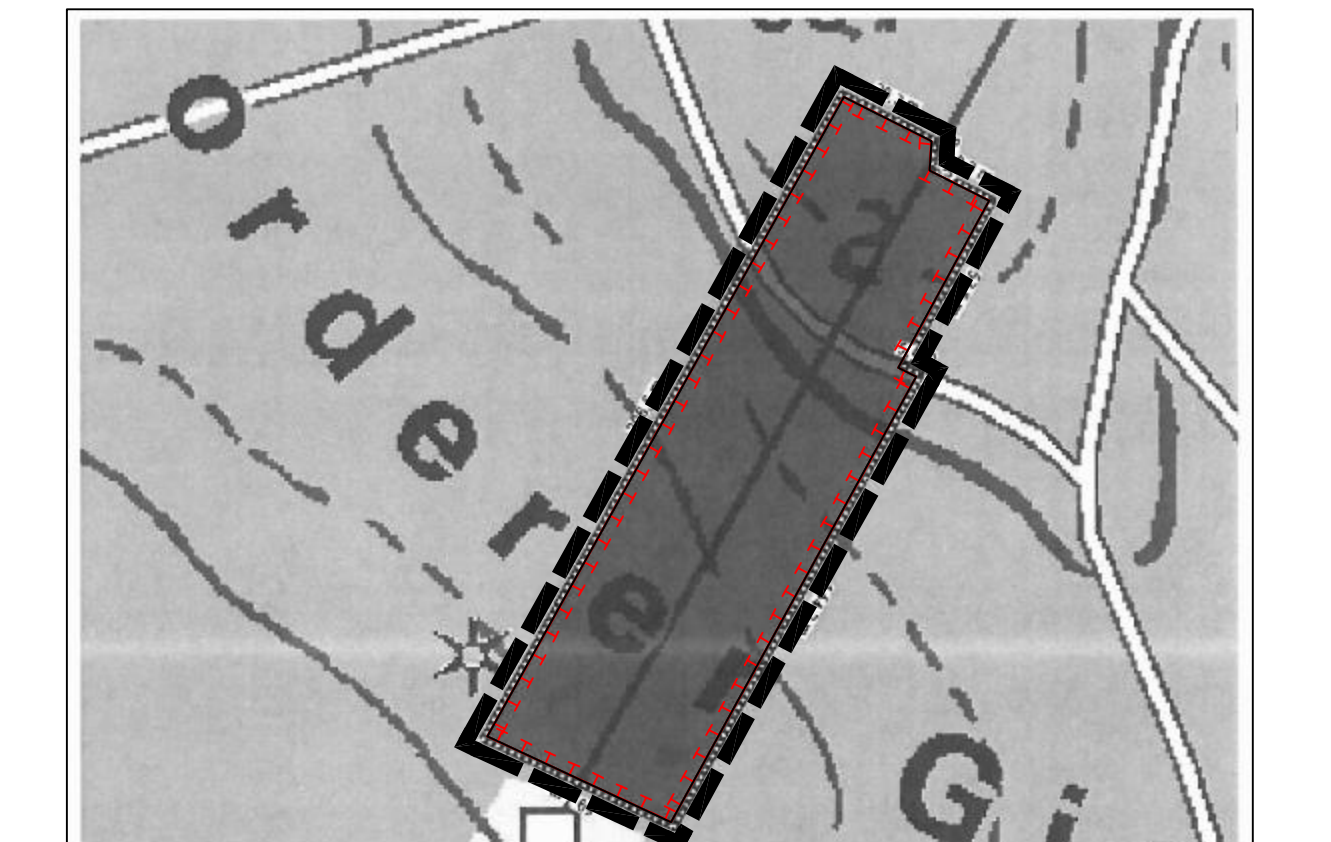
- Auf Fl.-Nr. 767, Gemarkung Möhrendorf stehen 0,2874 ha zur Verfügung und werden dem B-Plan zugeordnet. Fl.-Nr. 767 ist im Ökotoke der Gemeinde Möhrendorf als Teil der „Ökotokefläche Nummer 3“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vorderen Giesberg 2, nahe Hörbachweihern) bezeichnet.
- Auf Fl.-Nr.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



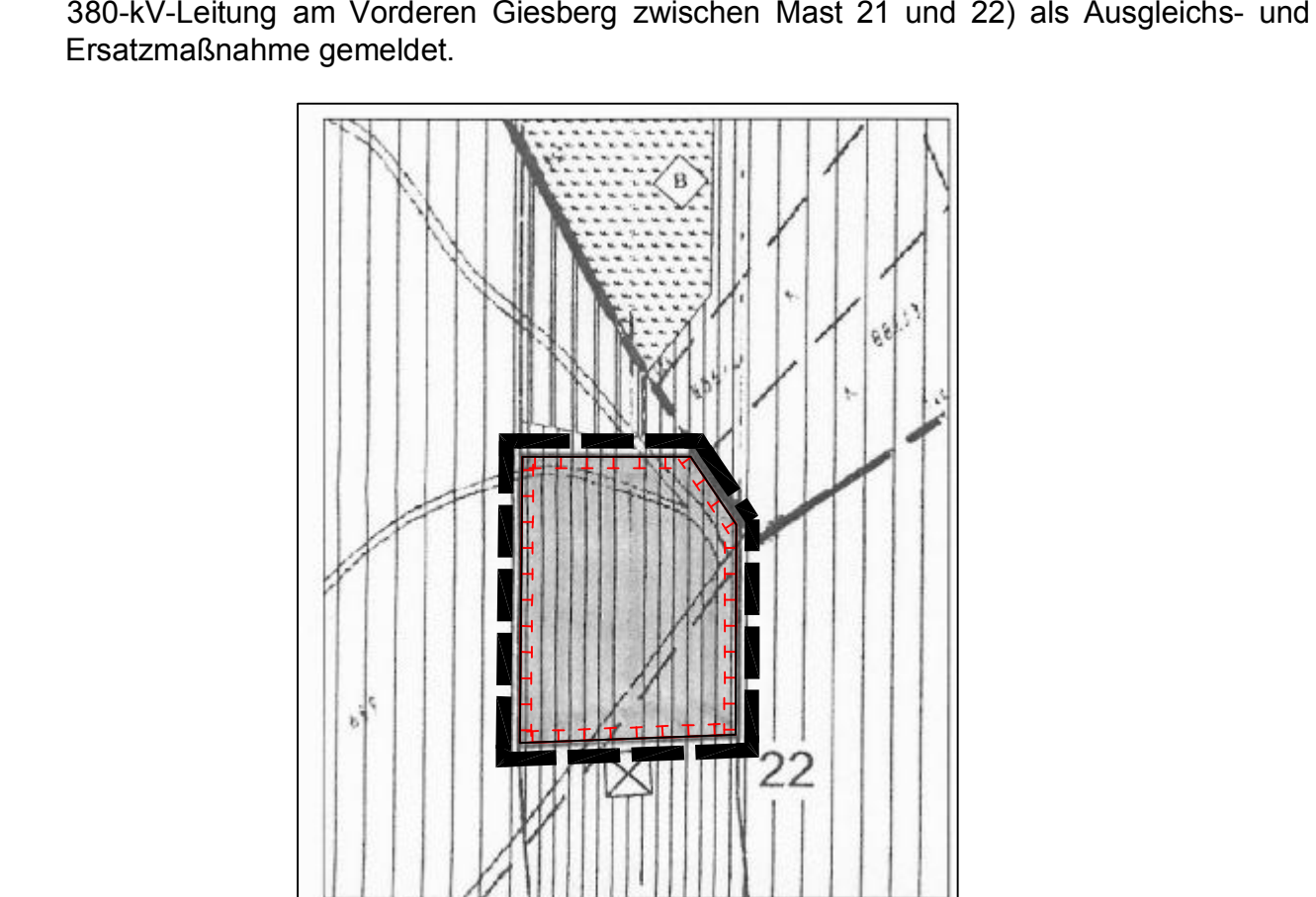
M 1:5.000

- Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 668 (Gmk, Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,0208 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 668 ist im Ökotoke der Gemeinde Möhrendorf als Teil der „Ökotokefläche Nummer 4“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vorderen Giesberg 3, am Hang NE/ Mast 22) bezeichnet.

- Auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 669 (Gmk, Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,3399 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 669 ist im Ökotoke der Gemeinde Möhrendorf als Teil der „Ökotokefläche Nummer 4“ (Freifläche unter der 380-kV-L-leitung am Vorderen Giesberg 3, am Hang NE/ Mast 22) bezeichnet.



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



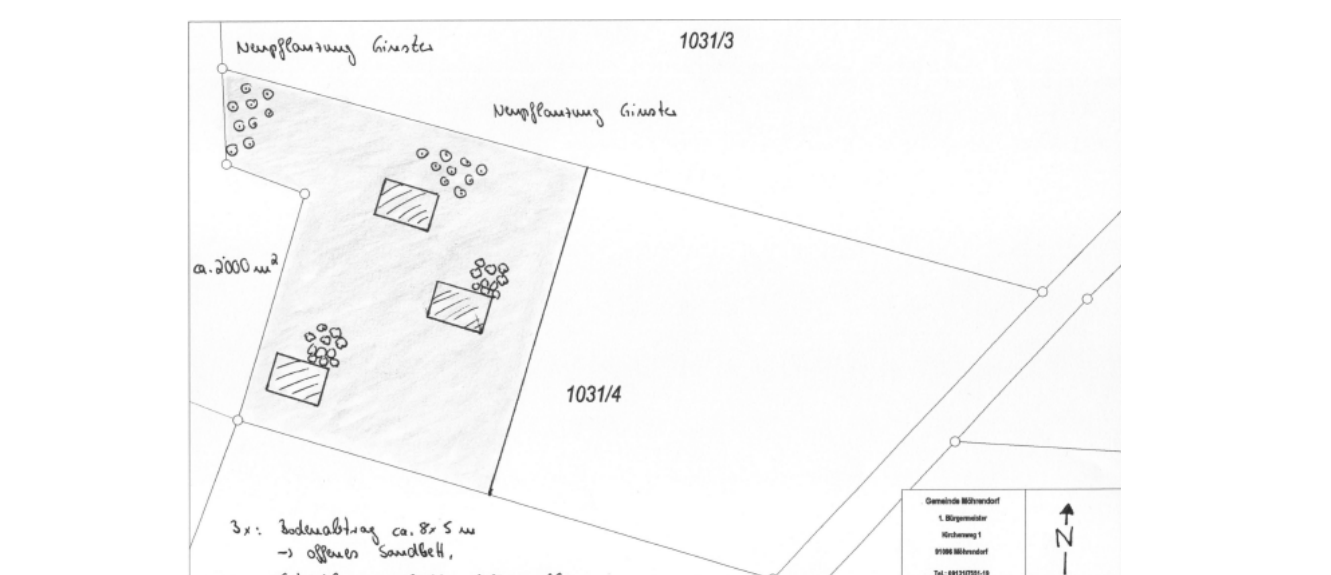
Eine detaillierte Beschreibung des Ausgangszustandes sowie der Aufwertungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die vorgenannten Flächen sind den in Anlage 5 zum Umweltbericht zur Begründung beigefügten Unterlagen zur Ökotokefläche der „ARGE Naturschutz und Landschaftspflege GbR“ (betreut das Ökotoke im Auftrag der Gemeinde) zu entnehmen.

Notwendige Rodungsarbeiten innerhalb des Gebietes dürfen gemäß der Naturschutzgesetzgebung nur außerhalb der Vogelrezute (zwischen Ende August und Ende Februar) durchgeführt werden.

Als CEF-Maßnahme ist gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, s. Umweltbericht) für Rodungsflächen das Ausbringen von ein Nistkasten für höhlenbrütende Vogelarten pro 500 m² Waldrodungsfläche (mindestens acht Stück) vorgesehen.

Zum Schutz der Zaunweidchenpopulation muss die Bauferldräumung zwischen Anfang Mai und Ende Oktober begonnen werden.

Für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, s. Umweltbericht) festgelegte CEF-Maßnahme zum Schutz der Zaunweidche wird ein Teilstück der Flur-Nr. 10314 Gemarkung Möhrendorf mit einer Fläche von 2.000 m² herangezogen (s. nachfolgendes Bild).

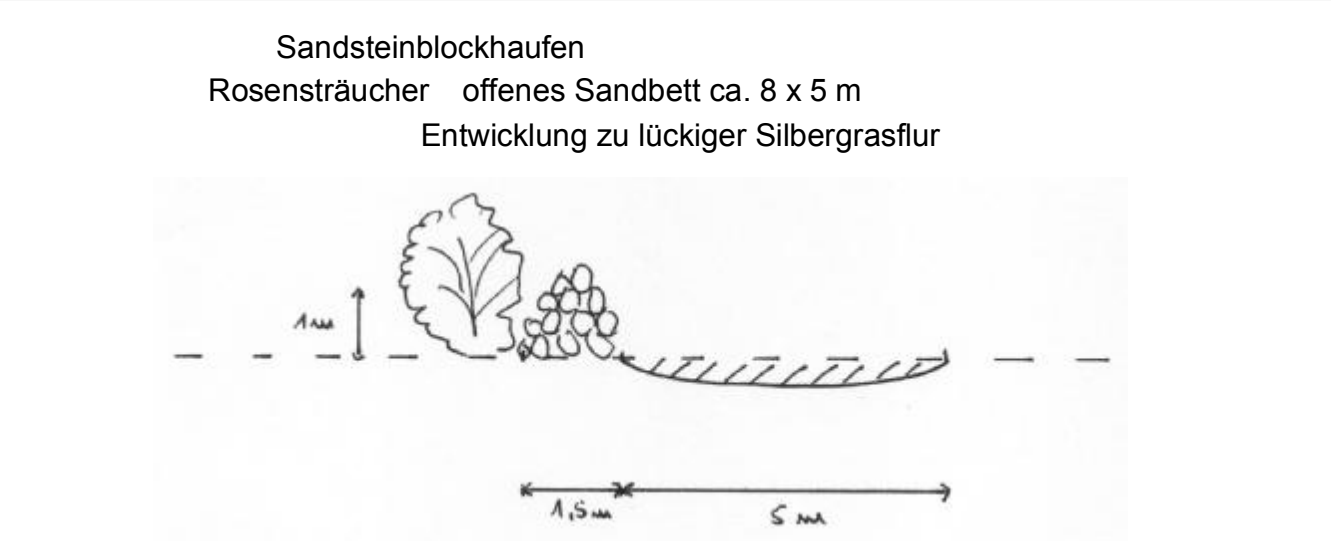


Ziel ist die Schaffung eines Bereichs mit neuen Habitatelementen wie Offenbodenflächen als Aufwärm- wie auch Etablagepflanzen, Steinhaufen und kleinen Geshbüschgruppen als Versteck- und Rückzugsmöglichkeit. Auf den dazwischen liegenden Flächen ist die weitere Entwicklung zu Silbergrasbeständen/Magerrasenbereichen fortzuführen.

Ergänzend sind folgende zusätzliche Optimierungsmaßnahmen vorzunehmen:

- Abschieben von drei Bereichen à ca. 8 x 5 m, d. h. insgesamt 120 m² zusätzlich zu den bereits kleinflächig vorhandenen Offenbereichen, dauerhaft sind davon mindestens die Hälfte der Einzelflächen (je 20 m²) freizuhalten (Vegetationsdeckung maximal 30 %)
- Anlage von zwei kleinen Sandsteinblockhaufen (Steine 20/20 - 50/50)
- Neupflanzung von zwei Gruppen Besenroggen, 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:



Spätestens alle vier Jahre sind die Freibereiche im Sommer zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Hierbei erfolgt gleichzeitig eine Kontrolle der Sukzession der Offenbereiche und Silbergrasbestände. Gegebenenfalls sind kleinflächige Abschiebungen erforderlich. Im gleichen Rhythmus ist durch eine Fachkraft eine Erfolgskontrolle der Maßnahme durchzuführen. Idealtyp ist in der Fortpflanzungszeit Mai/April an einem sonnigen Tag. Sowohl die Herstellungs- als auch laufenden Kosten dieser Naturschutzmaßnahme sind nach § 135 BauGB als Teil der Erschließungskosten umzulegen.

Die CEF-Maßnahmen werden von der Gemeinde durch Vertrag dinglich gesichert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

- Dachform

Für die Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung werden Satteldächer (auch als Walm- und Krüppelwalmdächer) 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 Tonnendachformen 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 Ortgrund muss mindestens 1,25 m, zwischen den Gauben 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 Satteldäch zulässig.

- Dacheindeckung

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

- Garagendächer

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer von 4 Grad oder Satteldächer (auch als Walm- oder Krüppelwalmdächer) 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 Wahöhe 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. Einfriednungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem 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 anzeigefreie 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 Bodengruppen SW, SE und SU (Schicht 1) werden Durchlässigkeitswerte von 3,3·10⁻⁵ bis 5·10⁻⁵ m/s erreicht (Einhaltung DIN 18139 = durchlässige Sande). Lokal oberflächennah anzutreffende, stark bindige Sande und Schuffe 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 bewachsenen Oberboden von mind. 20 cm Mächtigkeit vorzusehen. Eine zusätzliche Speicherung des Regenwassers kann in einer der Mulde anzugliederten Rigole (Mulden-Rigolen-System) oder in Zisternen erfolgen. Nur bei nachweislich nicht realisierbarer Versickerungsanlage aufgrund örtlicher Bedingungen ist eine Versickerung über Rigolen ohne Oberbodenpassage möglich (Nachweis im dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen). Regenwasser von kupfer-, zink- und bleibedeckte Dachflächen > 50 m2 sind über zugelassene Anlagen nach Art. 41f BayWG zu behandeln oder über bewachsenen 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 Möhrendorf 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), das vereinfachte Verfahren nach Art. 17a BayWG ist nur bei Bauanträgen außerhalb belasteter Flächen möglich. Eine Schachtversickerung innerhalb der Zone III 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 Altlastenfleichen ist ausgeschlossen. Nach vollständiger Beseitigung und Wiederauffüllung mit unbelastetem Erdaushub 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 Vorrainung (Filterschächte etc.) einer geordneten Versickerung zuzuführen, im Bereich der Wasserschutzzone hat die Filterung und Versickerung über eine ausreichend dimensionierte Oberbodenpassage zu erfolgen.

5. Geothermie

Die Anwendung der Geothermie für die Energie- und Wärmegewinnung 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 Direktverdampfersysteme 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.

Bei der Fassadengestaltung 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 betrifft 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. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden. Die teilweise Lage des Baugebietes in der weiteren Schutzzone II B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf 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 FÖK-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. 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 hinsichtlich der Wassernutzung zu achten.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m2 Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m3 empfohlen.

Auf die Verordnung TrinkVV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkVV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkVV 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 Gehölzpflanzflächen 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 Möhrendorf vom 24.02.2008 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 II 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 Telekommunanlagen haben sich die Bauausführenden vor Baubeginn vor der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlande 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 Koordinierungsrichtlinie und 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 teilweise Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III B wird hingewiesen.

8. Pflanzmaßnahmen

Je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche sollte jeweils ein großkröniger Laubbaum gepflanzt werden.

9. Unterstützung ökologischer Bauweise

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

10. Immissionsschutz

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

11. Altlasten

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

12. Freileitungen im Bereich der Ausgleichsflächen

Sollten im Bereich der Leitungsschutzzone der 380/110-kV-Freileitung Kastenweiher-Hausen 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.

Sollte 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 Leitungsschutzzone ist die Auforung von Bäumen ohne Höheneinschränkung 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 Auforstung innerhalb der Leitungsschutzzone der mit niedrigerer Stempunkterdung betriebenen Hochspannungsleitung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Sofern die Za