

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

Immissionschutz

Bei den schraffierten Baulichen am Westrand entlang des Main-Donau-Kanals sind für reuebedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (Schallschutzgrundriss = keine Anordnung solcher Räume an der schalldurchlässigen Seite, Schallschutzfenster mindestens der Klasse Drei).

- Bei den schraffierten Baulichen am Ostwand 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 Fstrichtung 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
 - Schallschutzgrundriss (Schlafräume nicht zur Schallequelle hin orientiert) bzw. Fensterlösungen mit Be- und Entlüftungsmöglichkeiten über die von der Emissionsseite 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 Planschriftab als Höchstgrenzen festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planschriftab 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 Gebäudeteilen von max. 14,0 m - von den Außenkanten des Gebäudes um mind. 1,0 m bzw. - bei Gebäudeteilen über 14,0 m - um mind. 1,50 m zurückzusetzen. Der Rücksprung ist entweder begebar oder extensiv begrünt auszubilden. Des Weiteren werden nördlich der zentralen Straßenseite 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 Fertigüberrückkante im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

Inerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrenndorf muss sichergestellt werden, dass gemäß Schutzgebietverordnung die Gründungsohle der Bauwerke über dem höchstmöglichen Grundwasserstand liegt. (B. Auswertung Grundwasserpegel bei 268,29 m NN). Die maximale Bauteile innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrenndorf liegt damit bei 268,30 m NN. Dies ist vom Bauherrn im Bauamt nachzuweisen. Keller im Bereich des Grundwassers (außerhalb der Schutzzonen der Wasserversorgung) sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

4. Bauweise

Je nach Planschriftab ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet der Mehrfamilienhausbebauung sind Kantenlängen von Gebäuden von max. 25,0 m Länge pro Grundstück zulässig.

Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe 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 Stellplatzsatzung 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, Schotterrassen, Rasengrasstreifen.

Bei der 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 Möhrenndorf in ihrer zum Zeitpunkt der Antragsstellung 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 Gehölzer der potenziellen natürlichen Vegetation) zu bepflanzen (siehe nachfolgende Liste). Die zu pflanzenden Gehölze sind artensprechend zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzliste:

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

- Hochstamm, 3kv, mDb, StÜ 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB, StÜ 16 - 18
- Hei., Zw., 125 - 150 cm, bei Apfel, Birne, Kirsche, Nussbaum, Pflaume, Ziergehölzen
- Kleter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150
- Vst., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Artenliste 1:

Spitzahorn	Acer platanoides
Veitchsche Stieleiche	Pinus avium
Winterlinde	Quercus robur
Hainbuche	Tilia cordata
Traubeneiche	Carpinus betulus
Eberesche	Quercus petraea
Elsbäume	Sorbus aucuparia
Gemeine Esche	Sorbus torminalis
Feldahorn	Fragaria vesca
Rot-Buche	Acer campestre
Wildbirne	Fagus sylvatica
Gemeiner Hartiegel	Pyrus communis
Weißdorn	Cornus sanguinea
Haselnuss	Craetagus monogynea
Schlehe	Corylus avellana
Rot-Heckenkirsche	Prunus spinosa
Feld-Rose	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Rosa arvensis
Holzapfel	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Malus sylvestris
Heimische Obstbäume	Rosa canina
Bereenoststräucher	Sambucus nigra

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

Artenliste 2:	Clematis spec.
Waldrebe	Polygonum aubertii
Schlingkletterer	Hedera helix
Efeu	Hydrangea petiolaris
Kletterhortensie	Lonicera spec.
Jahresgärtelbeere	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Engelmannii Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

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 gepflanz werden. Diesbezüglich ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen¹ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweis).

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 ABGB.

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 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 Hübischwehrt) bezeichnet.
- Auf Fl.-Nr. 770/2, Gemarkung Möhrenndorf steht die Gesamfläche 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 Hübischwehrt) 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 um Mast 23 „Eggen“) unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 1) bezeichnet.

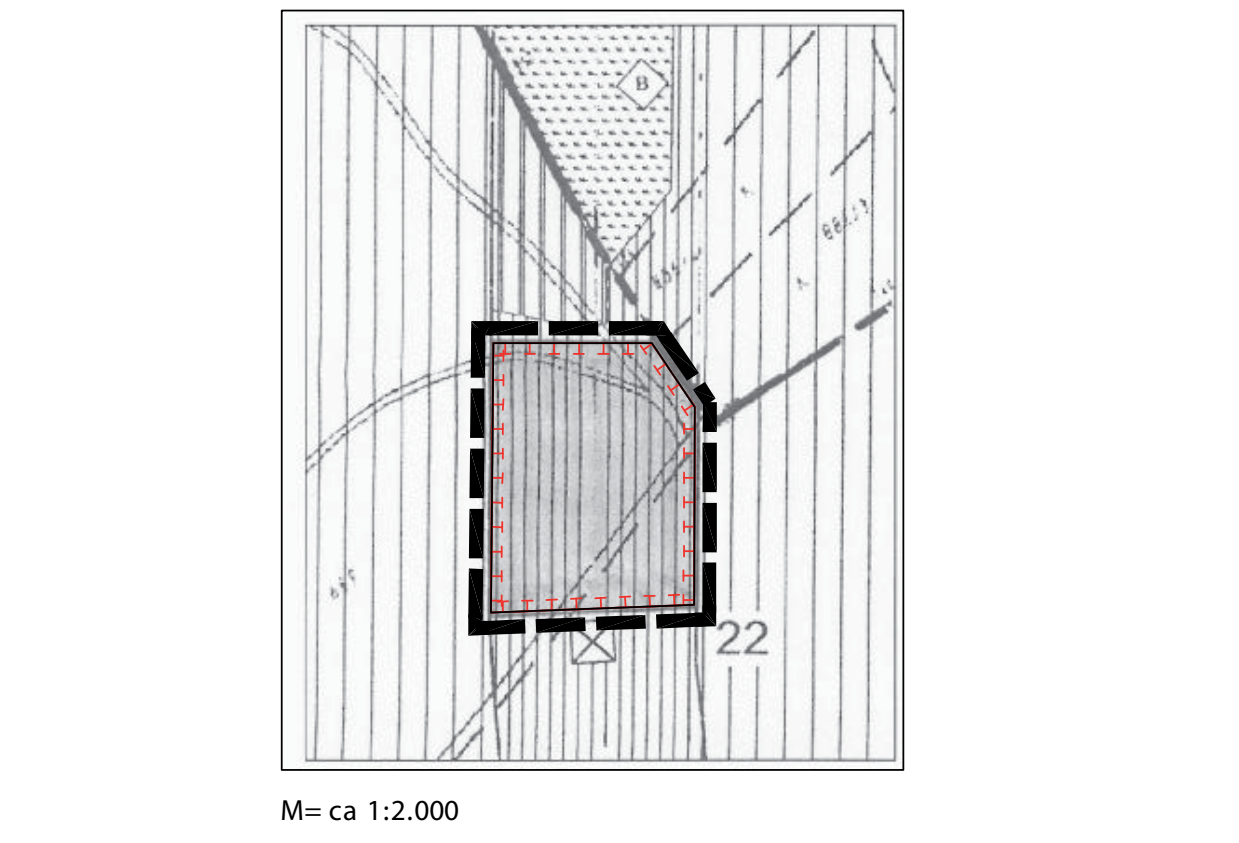


■ Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 668 (Gmk, Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,0208 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 668 ist im Okokonto der Gemeinde Möhrenndorf als Teil der „Okokontofläche Nummer 4“ (Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg 3, am Hang NE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

■ Auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 669 (Gmk, 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.



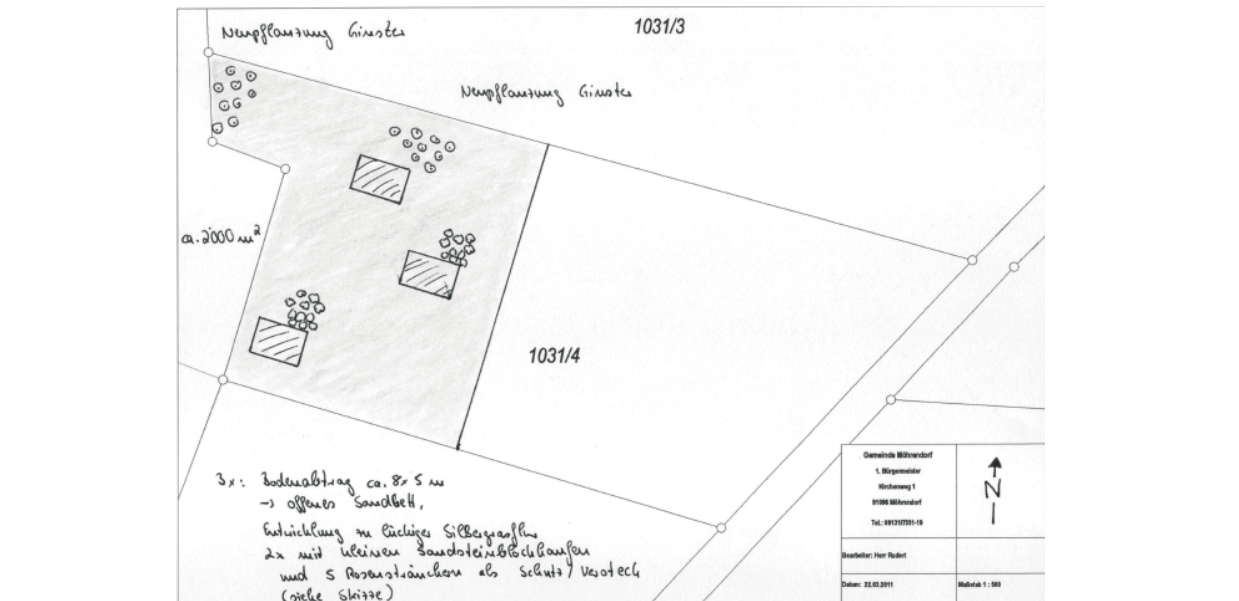
Auf einer weiteren Teilfläche von Fl.-Nr. 668 (Gmk, Mark) stehen gemäß Angabe der Gemeinde 0,8600 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche zur Verfügung. Fl.-Nr. 668 ist im Ökoflächenkataster unter der Bezeichnung Vorderer Giesberg, Freifläche unter der 380-kV-Leitung am Vordere Giesberg zwischen Mast 21 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 Okokontofläche der „ARGE Naturschutz und Landschaftspflege GbR“ (betreibt das Okokonto im Auftrag der Gemeinde) zu entnehmen.

Nenwendige Rodungsarbeiten innerhalb des Gebietes dürfen gemäß der Naturschutzgesetzgebung nur außerhalb der Vogelzugszeiten (zwischen Ende August und Ende Februar) durchgeführt werden. Als CEF-Maßnahme ist gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sA p., s. Umweltbericht) für Rodungsflächen das Ausbringen von je einem Nistkasten für höhlenbrotende Vogelarten pro 500 m² Waldrodringfläche (mindestens acht Stück) vorgesehen. Zum Schutz der Zaunedecksenpopulation muss die Baueinfriedung zwischen Anfang Mai und Ende Oktober begonnen werden.

Für die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sA p., s. Umweltbericht) festgelegte CEF-Maßnahme zum Schutz der Zaunedecke wird ein Teilstück der Fl.-Nr. 1031/4 Gemarkung Möhrenndorf mit einer Fläche von 2.000 m² herangezogen (s. nachfolgendes Bild).

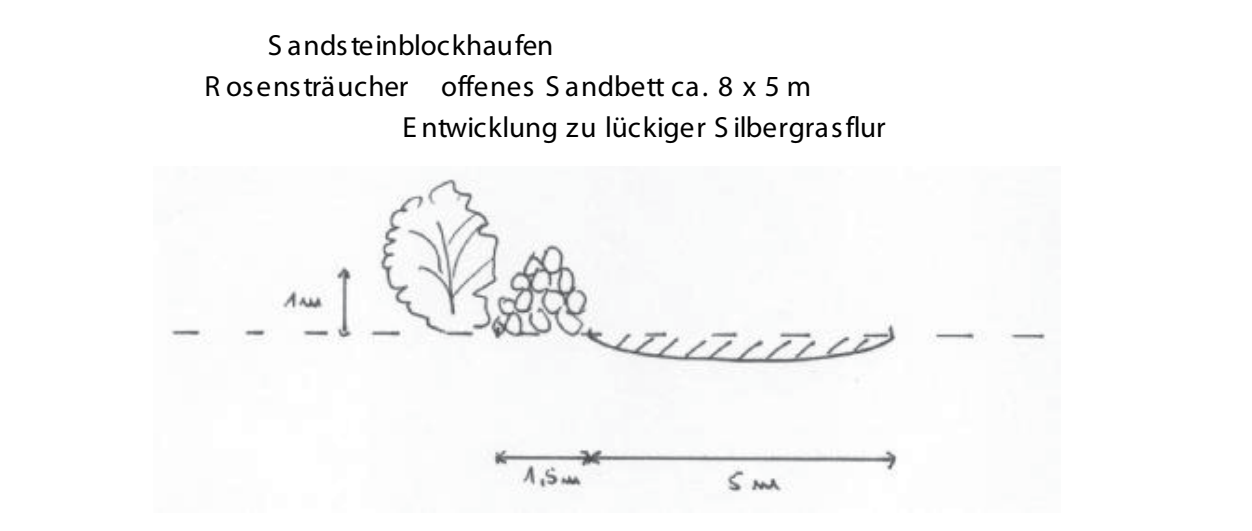


Ziel ist die Schaffung eines Bereichs mit neuen Habitatsystemen wie Offenbodenflächen als Aufwärm- wie auch Eiablageplätzen, Steinhäufen und kleinen Gebüschgruppen als Versteck- und Rückzugsmöglichkeit. Auf den dazwischen liegenden Flächen ist die weitere Entwicklung zu Silbergrasbeständen/Magergrasbereichen 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 kleinfächig vorhandenen Offenbereichen, dauerhaft sind davon mindestens die Hälfte der Einzelflächen (je 20 m²) freizuhalten (Vegetationsdeckung maximal 30%)
- 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 Regenwasserernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkWV) dem Gesundheitsschutz zuzugewandt.
- Das Leitungssystem der Regenwasserernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkWV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Nachfolgende Grafik zeigt einen idealisierten Querschnitt (Nord-Süd) durch den Steinhäufen 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. Gegebenfalls sind kleinflächige Abschiebungen erforderlich. Im gleichen Rhythmus ist durch eine Fachkraft eine Erfolgskontrolle der Maßnahme durchzuführen. Idealerweise ist in der Fortpflanzungszeit (Mai/Juni) an einem sonnigen Tag, sowohl die Herstellungs- als auch laufenden Kosten dieser Naturschutzmaßnahme sind nach § 133 BauGB als Teil der Erschließungskosten umzuliegen.

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung - Dachform

Für die Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung werden die Satteldächer (auch als Walm- und Krüppelwalm-dächer) mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zugelassen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von 0° bis 5° Dachneigung zulässig. Pult- oder Tonendachformen 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. 3/8 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,25 m, zwischen den Gängen mind. 1 m, betragen. Die Einzellänge der Dachgauben beträgt max. 4,0 m. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist erlaubt, jedoch auf eine Breite von max. 5,0 m beschränkt. Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach zulässig.

- Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung 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 als Walm- oder Krüppelwalm-dächer) mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgelegt. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei gebeliger Grenzbebauung darf die Firsthöhe 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. Einfriedung

Die Errichtung öffentlicher 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 angezeifreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen 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 versicken. Das vorliegende Baugrundgutachten geht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens aus; in den Bodengruppen 5v, SE und SU (Schicht 1) werden Durchlässigkeitswerte von 3,3*10⁻⁵ bis 5,4*10⁻⁵ m²/s erreicht. (Inhaltung DIN 18139 = durchlässige Sande). Lokal oberflächennah anstreffende, stark bindige Sande und Schluffe der Schicht 2 sind in den Bereichen der Versickerungsflächen auszusuchen bzw. zu den versickerungsfähigen Schichten hin zu öffnen.

Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist eine flächendeckende Versickerung über einen bewachsenen Oberboden von mind. 20 cm Mächtigkeit vorzusehen. Eine zusätzliche Speicherung des Regenwassers kann in einer der Mulde anzuleitenden Rigole (Mulden-Rigolen-System) oder in Zisternen erfolgen. Nur bei nachweislich nicht realisierbarer Versickerungsanlage aufgrund örtlicher Bedingungen ist eine Versickerung über Rigolen ohne Oberbodenanlage möglich (Nachweis ist dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen). Regenwasser von kupfer-, zink- und bleibedeckte Dachflächen > 50 m² sind über zugelassene Anlagen nach Art. 41f BayWVG 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 Möhrenndorf sind jeweils separat zum Bauamt im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen (Erlaubnispflichtigkeit nach § 2 Abs. 2 WHG i. V. mit § 1 NWiFV); das vereinfachte Verfahren nach Art. 17a BayWVG ist nur bei Bauanlagen außerhalb belasteter Flächen möglich. Eine Sachversicherung innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Erlangen West ist gemäß § 3 Ziff. 3.4 der Schutzgebietverordnung 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 Altbestände ist ausgeschlossen. Nach vollständiger Beseitigung und Wiederauffüllung mit unbelastetem Erdausbau ist der Bereich als altlastenfrei zu bezeichnen. Beschränkungen gelten dann nicht mehr.

Zisternen benötigen einen Überlauf in die Versickerungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes. Öffentliche Flächen sind über geeignete, zugelassene Systeme mit Voreinleitung (Filterschläuche etc.) einer geordneten Versickerung zuzuführen, im Bereich der Wasserschutzzone hat die Filterung und Versickerung über eine ausreichend dimensionierte Oberbodenansage zu erfolgen.

5. Geothermie

Die Anwendung der Geothermie für die Energie- und Wärmegenutzung ist zulässig. Für den Teilbereich des Gebietsbereiches innerhalb der Schutzzone IIb der gemeindlichen Wasserversorgung bestehen Einschränkungen, die der Verordnung (Anlage zur Begründung) zu entnehmen sind. Hier sind insbesondere Bohrungen unzulässig. Erdwärmeebenen und Direktverlammersysteme sind innerhalb der Schutzzone unzulässig. Ssolebrennen Erdwärmekollektoranlagen, Erdwärmekörbe, S-pirale- 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. S onstiges

Alle Versorgungsleitungen im Gebiet sind unterirdisch zu verlegen. Bei der Fassadenanstaftung sind gelbe Farbungen (z. B. reinweiß) nicht zulässig.

C HINWEISE

1. Bodendenkmale
Auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen: Art. 8 Abs. 1 DSchG; Wer Bodendenkmale 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 Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpfichteten 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. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVVW-K 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist anzuwenden. Die teilweise Lage des Baugebietes 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-E.G. und hochgezogene Lichtkäbche bzw. auf Maßnahmen gegen Rückstaup aus dem Kanalnetz zu achten.
Der privaten Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begünstigt.

3. Regenwasserernutzung
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.

4. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baummaßnahmen 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 die Bauausführenden 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 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 Leitungshöhe von einer Breite von 0,3m 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 begünstigt. 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 großkröniger Laubbaum 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 Ostwand 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. Freileitung im Bereich der Ausgleichsfläche

Sollen im Bereich der Leitungsschutzzone der 380/10-kV-Freileitung Kastenweihen-Hausen gepflanzte Gehölze die zulässige Endwuchshöhe von 7,0 m über vorhandenem Gelände überschreiten, so ist vom Eigentümer rechtzeitig der Rückschnitt oder die Abholung 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 Aufforstung 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 Aufforstung innerhalb der Leitungsschutzzone der mit niedrigerem Stemmspannung betriebenen Höchstspannungleitung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Sofern die Zaunanlage aus elektrisch leitendem Material besteht, ist diese (einschl. der Zaunpfosten) zu ernen. Grundsätzlich darf in der Leitungsschutzzone weder Erdausbau 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 Höchstspannungleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Transparenterhaltung von betrieblich erforderlichem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasser Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zum Maststandort Nr. 22 und Nr. 23 weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leitersellen muss ebenfalls gegeben sein. Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe der Höchstspannungleitung 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 Kastenweihen-Hausen ist der Maststandortbereich (25,0 m im Radius, um den Mastmittenpunkt) des Mastes Nr. 22 und Nr. 23 von einer Bepflanzung freizuhalten. Das Anpflanzen von Gehölzen bis zu einer Endenuechthe von 7,0 m über vorhandenem Gelände innerhalb der Leitungsschutzzone (jeweils 35 m beiderseits der Leitungssache) ist zulässig.

13. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Im Bereich der Grundstücksgränze zur Bundeswasserstraße Main-Donau-Kanal hin verläuft ein KOM-Kabel der wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Das Kabel darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Bei geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg rechtzeitig vorher zu beteiligen. An Bauwerken dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselbar oder durch die Schifffahrter auf dem Main-Donau-Kanal getrieben bzw. behindert werden könnten (Schutz vor Blendung auch bei S-ölanlagen).

14. Sonstiges

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

1. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Möhrenndorf Süd“

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Möhrenndorf hat in seiner Sitzung vom 20.12.2011 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Möhrenndorf Süd“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Februar 2012 bekannt gemacht.

Siegel Datum 1. Bürgermeister Konrad Rudert

Der Gemeinderat Möhrenndorf hat in seiner Sitzung vom 28.02.2012 die Billigung und Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Möhrenndorf Süd“ beschlossen.

Siegel Datum 1. Bürgermeister Konrad Rudert

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 iVm. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.03.2012 - 11.04.2012 stattgefunden.

Siegel Datum 1. Bürgermeister Konrad Rudert