

Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gaiganz Nord 1"
(siehe Teil A)**

Gemeinde Effeltrich

Ortsteil Gaiganz

Landkreis Forchheim

Vorentwurf vom 15.01.2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen, etc.) sind gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) 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.

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 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung und maximal 2 Wohneinheiten bei Doppelhausbebauung (s. A. 3. Bauweise) zulässig.

3. Bauweise

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen müssen zu den privaten Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,0 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,5 m einhalten. Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO

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 in Summe eine Fläche von 30 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Bei der Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5 m und bei Carports von mind. 3 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

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. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- 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.

8. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen 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.

9. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der im Plan zur Erhaltung festgesetzte Baum ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mit Bauzaun, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum aus nachfolgender Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind lagetechnisch nicht gebunden.

Für die nördliche Ortsrandeingrünung ist unter Verwendung der in Pflanzenliste 2 genannten Arten eine mindestens zweireihige, naturnahe Hecke anzupflanzen. Für alle sonstigen öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen gilt eine Empfehlung dieser Arten.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzenliste 1: Bäume

Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>
Italienischer Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Orient-Buche	<i>Fagus orientalis</i>
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Heimische Obstbäume in Sorten	

Pflanzenliste 2: Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise Punkt 9).

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ erfolgen.

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

10.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen:

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 5.810 WP. Intern stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, der Ausgleichsbedarf muss daher vollständig extern erbracht werden.

(Fläche und Maßnahme werden im weiteren Verfahren ergänzt)

10.2 Bauzeitenbeschränkungen:

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Baufeldräumung (Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

10.3 Beleuchtung/Lichtverschmutzung:

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird die bestehende natürliche Geländehöhe als Bezugsebene für die baulichen Anlagen festgelegt.

Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (RFOK EG) wird mit 0,2 bis 0,5 m über dem Niveau der bestehenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

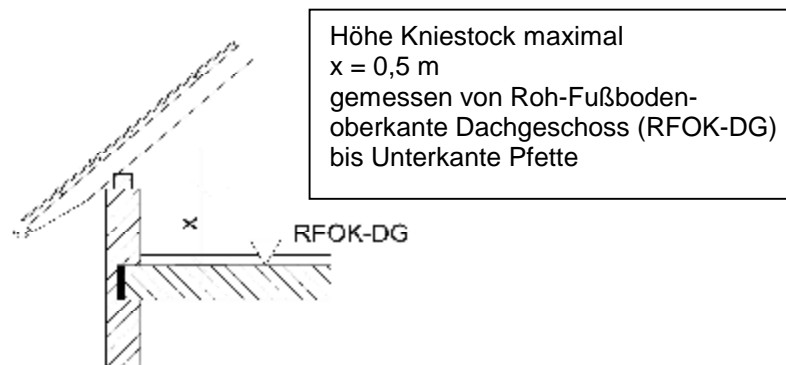
Bezugspunkt ist immer der topografisch am höchsten liegende Punkt des Baukörpers.
Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m über der RFOK EG liegen.

2. Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet dürfen Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer errichtet werden. Tonnendächer sind nicht zugelassen.
Zur Dacheindeckung sind hochglänzende Materialien ausgeschlossen. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau.

Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig.

Skizze Kniestock:



Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Hauptgebäude. Werden diese mit Flachdach ausgeführt, so ist dieses als extensives Gründach auszubilden.

Bei Metalldächern sind nur solche Ausführungen zulässig, die Ausschwemmungen schadhafter Stoffe ausschließt (z. B. durch entsprechende Beschichtung).

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von max. 1,00 m einschließlich Sockel zulässig.

Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig, wobei Sockelmauern nicht zulässig sind. Zäune haben einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

4. Versiegelung

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen auszuführen (z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke).

5. Stellplätze

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Effeltrich in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Auf den Hinweis Nr. 10 wird verwiesen.

7. Fassadengestaltung

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

8. Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass sie den öffentlichen Verkehr nicht blenden.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. Geothermie

Für die Nutzung von Erdwärme über Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

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 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.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Bezüglich Versickerung ist der Hinweis Nr. 10 zu beachten.

Soweit das geplante, gesammelte Einleiten von Niederschlagswasser die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den TRENOG überschreitet, ist die Einleitung wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA-Merkblatt M 153 i.V.m. dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. 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.

6. Schutz gegen Eindringen von Wasser

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen auszubilden. Auf den Hinweis Nr. 10 wird verwiesen.

Es liegt in der Eigenverantwortung der künftigen Bauherren, den möglichen Einlauf von Wasser bei Sturzregen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. hochgezogene Lichtschächte bei Kellerfenstern, erhöhte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss über Gelände o. ä.) zu sichern.

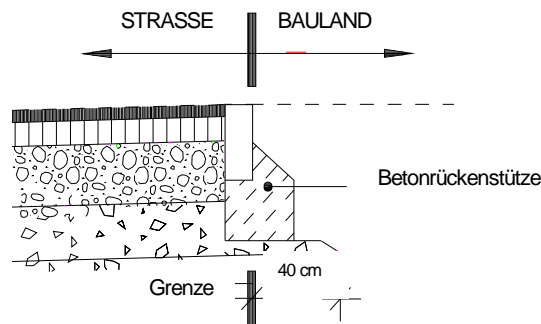
7. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen in verschiedene Nutzungen wie Gehweg, Parkstreifen, Pflanzstreifen, Fahrbahn usw. bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen 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 Schotter- schicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



8. 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. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

9. Pflanzhinweise

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

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

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 sind zu beachten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

10. Baugrund

Gemäß Geotechnischem Bericht zum Baugrund (s. Anhang 2 zur Begründung zum Bebauungsplan) müssen die Bauwerksfundamente mindestens 1,40 m tief gegründet sein. Wegen der Hanglage werden Streifenfundamente empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen des Geotechnischen Berichts nicht zwangsläufig für jedes Baugrundstück zutreffen müssen. Es wird daher empfohlen, für jedes Bauvorhaben eine gesonderte Untersuchung des Baugrundstücks durchführen zu lassen.

11. Sonstiges

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Auf die Regelungen des § 57 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu Aufschüttungen und die Regelungen des Art. 6 Bayerisches Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) zu Abgrabungen wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 15.01.2024
Ku-Eb-23.019.6/7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg



Schönfelder