

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungsplan „Hergeten III“
mit Änderung der ORS Hergeten**

Markt Rattelsdorf

Landkreis Bamberg

Vorentwurf vom 19.05.2020

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. 5 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Für die erste Bauzeile nördlich der Kreisstraße BA 32 wird der Einbau von Schallschutzfenstern mind. der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

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 Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf den mit WA₁ im Plan gekennzeichneten Baufenstern sind mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss/Laternengeschoss = III VG) und mindestens vier, maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Auf den mit WA₂ und WA₃ im Plan gekennzeichneten Baufenstern sind maximal 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss = II VG) und zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und/oder Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen. Die den Wohneinheiten zugewiesenen Stellplätze sind auf den jeweiligen Bauparzellen nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen bis zu einer Fläche von 25 m² auch außerhalb der Baugrenze und ohne Lagebestimmung liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.

Stellplätze sind so anzulegen, dass die gesamte Fahrzeuglänge vollständig auf Privatgrund zu liegen kommt.

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. Pflanzgebote

Die privaten Gartenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum aus der nachfolgenden „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen.

Pflanzenlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten 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)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100

Pflanzenliste Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

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. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise Nr. 12).

8. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Baufeldräumung bzw. das Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar, zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird als neue Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen die neue Verkehrserschließungsanlage (Straße am Grundstück) definiert.

Die Höhen der Baugrundstücke sind auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße anzupassen, wobei sicherzustellen ist, dass die Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs RW-Versickerung in den öffentlichen Straßenraum sicherstellen zu können..

Die Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze, über die das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen ist.

2. Bauliche Gestaltung

Als Dachformen sind zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD),

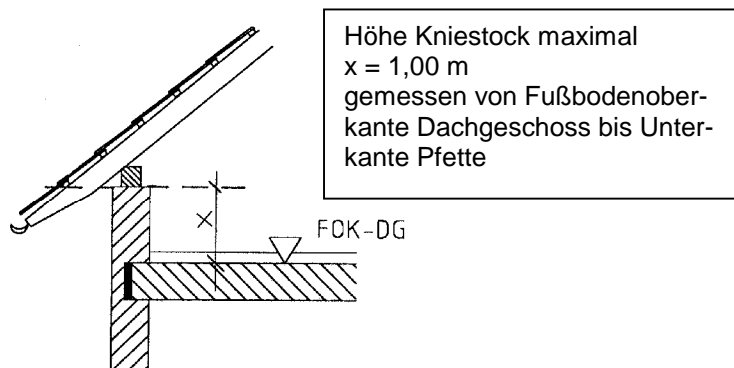
Ausgeschlossen sind Tonnendächer sowie unbeschichtete Metaldächer.

Die Dachdeckung ist in den Farben Rot, Braun, Grau oder Schwarz zulässig.

Die Dachneigung darf 10° bis 45° betragen.

Bei Satteldächern ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.

Skizze Kniestock



Dachgauben sind zulässig.

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist entweder das Flachdach oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig.

3. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Aneinandergrenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten. Absperrungen sind unzulässig.

Soweit erforderlich, können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.

Sockelmauern bei Zäunen werden – außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden. Die nachfolgenden Vorgaben zur Versickerung sind anzuwenden.

Versickerung

Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Das Baugrundgutachten geht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens aus; weitere Details sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Eventuell lokal oberflächennah anzutreffende, wenig bis gar nicht versickerungsfähige Böden 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 vorgeschalteten 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 ist dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen). Versickerungsmulden, ggf. Rigolen bzw. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Entwässerungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes (RW-Hausanschluss).

Regenwässer 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.

Die Versickerungspflicht gilt sinngleich auch für alle Verkehrsflächen.

6. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- 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 und zu unterhalten.

7. Sonstiges

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

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden 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 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. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und 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 hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. 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.

4. Entwässerung

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 (TREN OG) zu beachten.

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

Öffentliche Flächen sind über geeignete, zugelassene Systeme mit Vorreinigung (Filterschächte etc.) einer geordneten Versickerung zuzuführen.

Auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz ist zu achten.

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Auf die Erfor-

derlichkeit eines Sickertests gemäß Baugrunduntersuchung (s. Anhang zur Begründung) wird verwiesen. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. 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.

7. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.

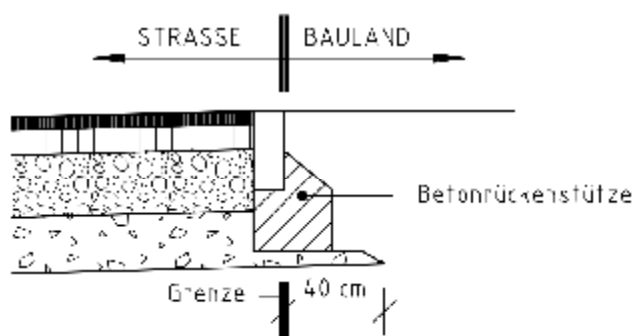
8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken 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:



9. 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. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

10. Immissionsschutz

Zum weitergehenden Schutz von schutzbedürftigen Räumen und Nutzungen wird empfohlen, etwaige Räume bzw. Nutzungen an der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

tags (06.00-22.00): 55 dB(A)
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Damit sollten haustechnische Anlagen mindestens so ausgeführt werden, 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 sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.

11. Schutzabstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen sind folgende Merkblätter zu beachten:

- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)
- „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3

12. Sonstiges

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.

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

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 vorzusehen.

Die Sichtfelder im Bereich von Einmündungen sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch neue Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten, und das Lichtraumprofil muss gewährleistet sein.

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

Aufgestellt:
Bamberg, den 19.05.2020
Re-Ku-19.032.7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg



Schönfelder