

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungsplan „Bromberg, Flur-Nr. 243/2“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Markt Rattelsdorf

Landkreis Bamberg

Entwurf vom 25.03.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 – 8 BauNVO zulässigen Einrichtungen im Mischgebiet nicht zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Mischgebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Für das östliche Baurecht gelten für schutzwürdige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Diese Räume sind nicht auf der der B 4 zugewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- In diesen Räumen vorgesehene Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse drei entsprechen.

(Weitere Empfehlungen zum Schallschutz siehe unter Hinweise Punkt 10)

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 54 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 39 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 Bauwerber 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 und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 40 m² nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Auf jeder Bauparzelle sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
Bei Errichtung von Garagen ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von mindestens 5 m, bei Carports von 3 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.

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. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten Gartenflächen 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 nachfolgender „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen. Wird auf einem Grundstück ein vorhandener großkroniger Laubbaum erhalten, so kann dieser auf die geforderte Hochstammanzahl angerechnet werden.

Pflanzlisten:

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> |

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

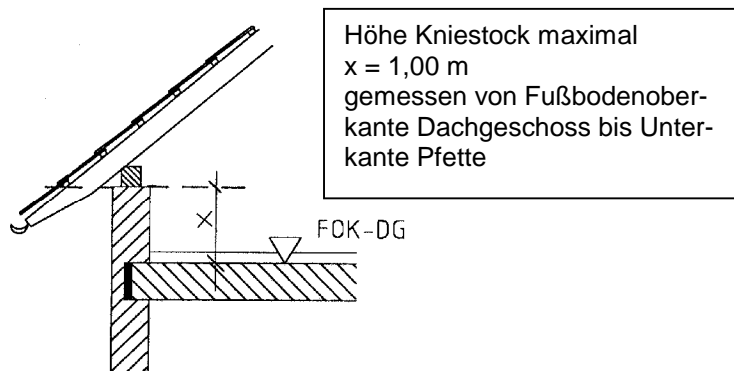
Die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss ($FOK_{\text{roh EG}}$) wird mit 0,3 bis 0,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Bezugspunkt ist die Mitte des Baukörpers.

2. Bauliche Gestaltung

Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD), Flachdach (FD). Tonnendächer sind ausgeschlossen. Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 45° .

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, Schotterrassen 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 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.

6. Sonstiges

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

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

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. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen bzw. entsprechende Ausrichtung darauf zu achten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht geblendet werden. 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 (TRENKW), 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.

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.

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB, sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 und DIN 18915, auszuführen.

7. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Bei Kellerfenstern ist zum Schutz vor Sturzregen auf hochgezogene Lichtschächte zu achten.

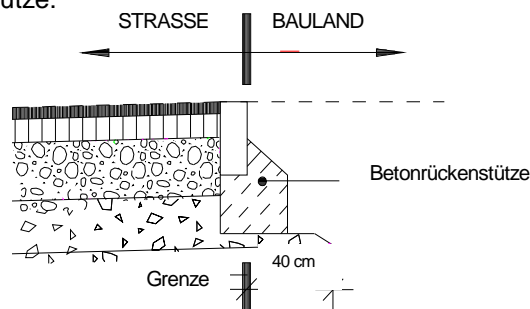
8. Verkehrsflächen

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

Es wird empfohlen, schutzwürdige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf der vom Gewerbelärm des nördlich befindlichen Holz verarbeitenden Betriebes abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für das westliche Baurecht wird empfohlen, schutzwürdige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht auf der direkt der B 4 zugewandten Gebäudeseite anzuordnen. Darüber hinaus wird empfohlen, in diesen Räumen vorgesehene Fenster mindestens in der Schallschutzklasse 3 auszuführen (s. auch Festsetzung A 1).

11. Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH

Bezüglich der bestehenden Strom- und Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH (s. Lagepläne in den Anlagen 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan) wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei der Gasleitung ist ein Schutzstreifen von 0,5 m beiderseits der Trassenachse zu beachten.

Eine Kabelverlegung zur Stromversorgung ist i. d. R. nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-N r. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder per Post an Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, zu übersenden. Telefonische Anfragen unter 0951/30932-338.

12. Sonstiges

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

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

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.

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

Zum Schutz baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände bzw. drückendes Wasser wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

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.

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

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

Aufgestellt:
Bamberg, den 23.04.2020, geändert am 25.03.2021
Eb/Ku-18.008.7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg



Schönfelder