



**GEMEINDE BURGOBERBACH
LANDKREIS ANSBACH**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE
ÜBERNAHMEN UND TEXTLICHE HINWEISE**

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS**

NR. XII „KREUZÄCKER“

- VORENTWURF -

FASSUNG VOM: 22.04.2021



VOGELSANG

**Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de**



**Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de**

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

1.1.1 In den Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig.

1.1.2 Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig.

1.2.2 Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Vergnügungsstätten, eigenständige Lagerplätze sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gilt die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte maximale Gebäudeoberkante über der OKF (Oberkante des Fertigfußboden) im Erdgeschoss.

4.2 Die OKF darf maximal 0,5 m über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

- 5 Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)**
- 5.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 5.2 Abweichend von Art. 6 Nr. 7 Satz 1 BayBO sind Garagen in den Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von max. 35 m zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6 Stellplätze, Zufahrten, Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- 6.1 Private Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Drainpflaster, Drainasphalt, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Wegedecke o.ä.), sofern auf der Fläche keine wasser- bzw. umweltgefährdenden Stoffe (z. B. Öl, Kraftstoff) verwendet werden. Ausgenommen sind Flächen, die dem Schwerlastverkehr dienen.
- 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
- 8 Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
- 8.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdach (max. 10°), Walmdach (max. 30°), Satteldach (max. 30°) oder Pultdach (max. 25°) auszuführen.
- 8.2 Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (bis 15°) mit Ausnahme von Dachterrassen sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu begrünen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Aneinandergebaute Gebäude müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
- 8.4 Die Dächer von Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen sind in Material, Form und Farbe dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 8.5 Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (bis 15°) von Nebenanlagen / Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Ausgenommen davon sind begrünte Dächer.
- 8.7 Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen.

- 8.8 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch Photovoltaikanlagen bei Walmdächern, Satteldächern und Pultdächern in einer maximalen Höhe von 0,5 m und bei Flachdächern in einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

9 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 9.1 Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Stützmauern im Bereich der Einfriedungen gelten nicht als Sockel.
- 9.2 Einfriedungen aus geschlossenen Sichtblenden und Mauerwerk sind unzulässig.

10 Befristete Festsetzung für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 10.1 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere denen, die außerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Maßnahmen zur Sicherung, zur Erhaltung und zur Modernisierung des Gebäudes zulässig.
- 10.2 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere denen, die außerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen.
- 10.3 Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / ihrer Beseitigung Bestandsschutz. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- 10.4 Durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörte rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude / bauliche Anlagen können gleichartig an gleicher Stelle neuerrichtet werden.

11 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 11.1 Entlang des westlichen und südlichen Ortsrandes sind Stützmauern und Geländeaufschüttungen unzulässig. Ansonsten sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m im Verhältnis zum vorhandenen Gelände zulässig. Sie sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch begrünte Stützmauern aus Beton oder aus Gabionen abzufangen.

12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Im eGE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6. 00 Uhr bis 22. 00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6. 00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingent gemäß DIN 45691 | |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| | L _{EK} in dB | |
| | tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) | nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) |
| eGE 1 (westliche Teilfläche) | 60 | 45 |
| eGE 2 (östliche Teilfläche) | 60 | 45 |

12.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen gemäß Pkt. 12.1, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

12.3 Sofern im eGE zu schützende Räume (Betriebswohnungen, Büroräume, Sozialräume) errichtet werden, ist zum Schutz vor Außenlärm der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe zu planen.

13 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

13.2 Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

14 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

14.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Spielgeräte, Fallschutzbeläge, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

14.2 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Gehölzen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in öffentlichen Grünflächen oder Mischgebieten: Alleebaum (Mindesthöhe Kronenansatz: 2,50m), 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm;

Sonstige Bäume Wuchsklasse I: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Sonstige Bäume Wuchsklasse II: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

14.3 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

- 14.4 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grünflächen und den Mischgebieten sind um bis zu 5 m verschiebbar, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Wege bzw. Zu- und Durchfahrten entgegenstehen. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist bindend.
- 14.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.
- 14.6 Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Bäume (=Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen hier nicht erfolgen.
- 15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a und 6 BauGB)**
- 15.1 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser muss gepuffert in die „Flächen für Retention“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingeleitet und in den Hesselbach abgeleitet werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Schutzabstand Leitungen

Innerhalb des im Planblatt dargestellten Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitung (6,7 /7,9 m beidseitig der Leitungssachse) sind die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art nur mit Zustimmung und vorheriger Prüfung des Leitungsbetreibers (hier: N-ERGIE Netz) zulässig. Beidseitig der Leitungssachse besteht ein 15 m breiter Bewuchsbeschränkungsbereich in dem nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden dürfen. Um die 20 kV-Leitungsmaste muss ein Bereich von 5,00 m von einer Bebauung freigehalten werden.

Zwischen unterirdischen Stromversorgungsanlagen und Gebäuden ist ein Schutzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

2. Schutzabstand Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone zur ST2221 sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen (Hauptgebäude) zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen (Stellplätze, etc.) sind nur in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt zulässig.

V. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler / Bodenbeprobung

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Bei Bodenbeprobungen ist das LfU- Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt" zu berücksichtigen.

2. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

3. Leitungsabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Erdgasleitungen dürfen nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden. Bei Annäherung an die Leitungen sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

4. Wasserversorgung

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

5. Wasser / Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

6. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes -BBodSchG- sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- und auf §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Demnach ist anfallender humoser Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen, sachgerecht zwischenzulagern und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Weiterhin sind Bauarbeiten bodenschonend auszuführen und die gültigen Regelwerke und Normen (u.a. DIN 19371) zu berücksichtigen.

7. Erzeugung erneuerbarer Energien

In Bezug auf die Energieeinsparverordnung sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.