



Stadt Höchstädt a.d. Aisch
Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"Etzelskirchen - West"

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

(Zum Bebauungsplan in seiner Fassung vom 25.07.2016)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Wohneinheiten :

Im Bereich der Bauquartiere WA 1, sind pro Baugrundstück maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Baugrenzen, Abstandsflächen :

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sind in den Dachflächen symmetrisch anzuordnen.

4. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

5. Stellplätze und Garagen :

Im Bereich der Bauquartiere WA 1, sind pro Haus mit einer Wohnung zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Im Bereich der Bauquartiere WA 2, sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert (gegebenenfalls ist aufzurunden). Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, es gelten dann die Bestimmungen der BayBO.

Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Befestigte Flächen :

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

7. Grundstückseinfriedung, Stützmauern :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag. Stützmauern zwischen den Grundstücken, sind nur bei größeren Höhenversätzen bis zu einer Höhe von max. 1.0 m über dem ursprünglichen Gelände zulässig, ein Zaun darauf dann max. noch 80 cm.

8. Begrünung, Grünordnung :

8.1. Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gern. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1.1 Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze und Zufahrten sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

8.1.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

8.1.3 Öffentliche Grünflächen :

(GF1) Entlang des biotopkartierten Hecken- und Feldgehölzes ist ein ca. 4-5 m breiter Heckensaum als Schutz- und Pufferzone neu anzulegen.

(GF2) Neu anzulegender Heckensaum als naturnahe Strauchhecke, zur ökologisch wirksamen Strukturanreicherung des Planungsgebietes.

(GF3) Verkehrsflächen-Begleitgrün

(GF4) / (GF5) Graben-/Gewässerbegleitgrün

Entlang des offenen Grabens sind extensiv genutzte Röhricht-, Hochstauden- und Altgrassäume anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Auf den übrigen Flächen sind naturreaumtypischer Großbäume und naturnahe Strauchhecken anzupflanzen und zu pflegen, die der landschaftlichen Integration des Planungsgebietes dienen und zur ökologisch wirksamen Strukturanreicherung des Landschaftsraumes beitragen.

8.1.4 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung) :**(GF6) Ortsrandeingrünung**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die privaten Grünflächen entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes als Übergang zur freien Landschaft mit naturreaumtypischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen, sowie begleitenden Gras- / Krautsäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist.

Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :**Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 23.128 m² (s. Begründung)**

Da die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Ausgleichsbedarf in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb durchzuführen.

a) Kompensationsmaßnahmen

auf Flurstück 263, Gemarkung Greuth, Teilfläche, doppelt anrechenbar 7.326 m²
entsprechend Anhang 8.5 zur Begründung

b) Kompensationsmaßnahmen

auf Flurstück 254/1, Gemarkung Boxbrunn, Gesamtfläche, anrechenbar 8.030 m²
entsprechend Anhang 8.6 zur Begründung

c) Kompensationsmaßnahmen

auf Flurstück 596, Gemarkung Weingartsgreuth, Teilfläche, anrechenbar 7.326 m²
entsprechend Anhang 8.7 zur Begründung

gesamt 23.128 m²

Die Meldung mit detaillierter Beschreibung der Maßnahmen erfolgt an das Ökoflächenkataster.

9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

9.1 CEF - Maßnahmen

Wie im Rahmen der verfahrensbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt, sind im Vorfeld der Planumsetzung CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) nachzuweisen, um erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der im Eingriffsraum nachgewiesenen Feldlerchenpopulationen vorzubeugen. Durch artspezifisch ausgelegte Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes ist der Erhaltungszustand der Populationen der Feldlerche im Betrachtungsraum abzusichern.

Im Grenzbereich von mindestens zwei, abseits von Wald- und Siedlungsrändern gelegenen Flurstücken, die im weiteren Bauleitplanverfahren noch zu bestimmen und zu sichern sind, werden jeweils etwa 6 m breite Brachestreifen angelegt, die im 2-Jahresturnus umgebrochen und der natürlichen Wiederbegrünung durch Ackerwildkräuter überlassen werden. Dabei ist sicher zu stellen, dass jährlich mindestens einer der geplanten Brachestreifen umgebrochen wird, um innerhalb der Feldflur unterschiedlich reife Sukzessionsstadien nebeneinander zu erzielen, die insbesondere von der vor Ort vorkommenden Feldlerche als Deckungsstrukturen, Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden können.

Der Umbruch der Brachestreifen erfolgt zwischen September und Februar, also stets außerhalb der sensiblen Fortpflanzungszeiten der Ackerbrüter. Die Einsaat heimischer Ackerwildkräuter auf den Brachestreifen ist zulässig, sofern sich längerfristig Rhizomunkräuter oder Dominanzbestände einstellen sollten.

Die Entwicklungsmaßnahmen sind im Vorfeld der Erschließung und baulichen Entwicklung des Eingriffsgebietes durchzuführen, um zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähige, alternative Lebensraumstrukturen für die Feldlerche vorzuhalten.

Die CEF-Maßnahmen werden in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet, auf den Fl.Nr.1587 und Fl.Nr. 1585 Gemarkung Höchststadt und auf der Fl.Nr. 1202 Gemarkung Schirnsdorf durchgeführt (s. Anlage 8.9 zur Begründung). Mit dem Eigentümer/Pächter der Flächen werden die entsprechenden städtebaulichen Verträge geschlossen.

9.2 Rodung von Gehölzen

Sollten baubedingte Eingriffe in Gehölzbestände innerhalb und in den Randbereichen des Plangebietes zwingend erforderlich sein, sind diese außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit durchzuführen, um erheblichen Störungen oder Individuenschädigungen vorzubeugen. Ein geeigneter Umsetzungszeitraum besteht unter Berücksichtigung gesetzlicher Bestimmungen zwischen dem 01.11. und dem 01.03.

9.3 Einleitung der Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes sind zur Vermeidung erheblicher Störungen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten. Ein geeigneter Zeitraum besteht zwischen Mitte August und Ende Februar.

10. Bodenschutz :

Gemäß § 1a (2) ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sind gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden ist, soweit möglich, innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich einzusetzen.

11. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Garten-Gießwasser oder Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zugeführt werden und falls dies geplant ist, in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch dargestellt werden, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Regenwasserkanal des öffentlichen Abwassersystems (Trennsystem) anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt), ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

12. Versorgungsleitungen :

Die Versorgungsleitungen für Telekommunikationsanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG. Dafür sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen entsprechend der Vorgaben der Versorgungsträger vorzusehen.

III. HINWEISE : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

2. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen (s. Art.8 Abs. 1 und 2 DSchG).

3. Immissionsschutz :

3.1 Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen :

Nachdem landwirtschaftlichen Nutzflächen unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen, sind die von der ordnungsgemäßen Landwirtschaft (einschließlich Gülledüngung) ausgehenden Immissionen entschädigungslos zu dulden.

3.2 Betrieb von haustechnischen Anlagen :

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06:00-22:00): 55 dB(A),
nachts (22:00-06:00): 40 dB(A).

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.

Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der **Lärmschutz**technik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls Vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

4. Geothermie :

Erdwärmesonden sind im Planungsgebiet grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 90 Meter je Sonde.