



**MARKT WEIDENBACH
LANDKREIS ANSBACH**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND TEXTLICHE HINWEISE BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLEANS

Nr. 14 „SCHELLENKREUZ“

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 06.05.2022



VOGELSANG

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

Landschaftsplanung
 Klebe

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 Das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

**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 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

3.1 Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Wand- und Firsthöhen über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF):

Dachform	WR 1 / WR 2	WR 3
Satteldach	Dachneigung 30° - 50° WHmax = 6,8 m FHmax = 10,0 m	Dachneigung 30° - 50° WHmax = 6,8 FHmax = 11,0
Walmdächer	Dachneigung 20° - 30° WHmax = 6,8 m FHmax = 10,0 m	Dachneigung 20° - 30° WHmax = 6,8 m FHmax = 11,0
Flachdächer	Dachneigung 0° - 10° FHmax = 7,5 m	Dachneigung 0° - 10° FHmax = 7,0 m

3.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Abschluss der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches. Bei Flachdächern gilt die Attika als oberste Kante des Daches.

3.4 Die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) darf maximal 0,3 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

**4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**

4.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

**5 Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)**

5.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

**6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- 6.1 Im WR 1 und WR 2 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
- 6.2 Im WR 3 sind Garagen und Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten im gesamten Baufeld zulässig.
- 6.3 Im WR sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

**7 Nebenanlagen / Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

- 7.1 Im WR dürfen Nebenanlagen / -gebäude auf dem Grundstück eine Gesamtnutzfläche von maximal 25,00 m² nicht überschreiten.
- 7.2 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche sind, außerhalb von Zufahrten, Stauräumen, Zugängen und vor Garagen nur zulässig als:
 - Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
 - Metallzäune ohne durchlaufenden Sockel mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
 - Holzzäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt:

- für Zäune 1,30 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche,
- für Hecken 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden Grünfläche

- 7.3 Gabionenwände, Sichtblenden und Mauern sind als Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

**8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- 8.1 Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

**9 Dächer und Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 9.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 9.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind aus rot bis rotbraunen oder grauen Farben zu gestalten.
- 9.3 Flachdächer (max. 10° Dachneigung) von Hauptgebäuden sind außerhalb von Photovoltaikanlagen 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.

- 9.4 Die Dächer von Anbauten, Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Material, Form und Farbe des Hauptgebäudes anzulegen. Alternativ können sie als extensiv begrüntes Flachdach bzw. flachgeneigtes begrüntes Pultdach mit einer Stärke der Substratschicht von mindestens 6 cm ausgeführt werden.
- 9.5 Aneinandergebaute Hauptgebäude müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
- 9.6 Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Davon ausgenommen sind Dächer unter 10° Dachneigung. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzuversetzen.

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

- 10.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Sichtmauerwerk zu versehen. Davon ausgenommen sind Holzfassaden und Holzhäuser. Eine Bauweise in Holzhüttencharakter (Blockhäuser) ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
- 10.2 Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben und mit glänzender Oberfläche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- 10.3 Aneinander gebaute Hauptgebäude sind in Höhe, Dachform und -neigung gleich zu gestalten

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

- 11.1 Im WR sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen und Stützmauern 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, durch Stützmauern aus Natursteinen, durch begrünte Gabionen oder durch begrünte Stützmauern aus Beton abzufangen.

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

- 12.1 Gestaltung der Grundstücke
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- 12.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit von Bäumen durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsgruppe I oder II sowie bei Abgängigkeit von Sträuchern durch standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5m vom jeweiligen

Bestandsgehölz entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.

12.3 Baum- und Strauchpflanzungen

Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Außerdem sind für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 7.2 Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.

Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche festgesetzten Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

12.4 Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind lagemäßig bindend. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im WR sind lagemäßig bindend. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind in der Lage nicht fest. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Lage nicht fest, können jedoch nur in Längsrichtung entlang der Straßenachse verschoben werden.

12.5 Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 10 m² Flächengröße zu pflanzen.

12.6 Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen, für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 7.1:

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchs-Klasse I, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchs-Klasse II; Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm bei Obstbäumen

Sträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm.

12.7 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 450 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchs-Klasse I oder II zu pflanzen; die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden dabei angerechnet. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit einer Flächengröße von weniger als 450 m².

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 / Leitungsschutz

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" 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.

Wenn keine Gehwege in den öffentlichen Erschließungsstraßen geplant sind, ist ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

Vorhandene Leitungen sind bei der Bauausführung zu schützen, zu sichern, und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

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.

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungs-rechts (§ 4 Wasserabgabesatzung vom 14.04.2021 des ZV-RBG) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungzwang). Gesammeltes Niederschlags-wasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 Wasserabgabesatzung vom 14.04.2021 des ZV-RBG findet

entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

6. Nutzung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

Als zusätzliche Maßnahme wird die Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen mittels Zisternen (Retentionsbehältern) geeigneten Volumens innerhalb der Baugrundstücke empfohlen (ca. 5,00 m³ Rückhaltevolumen neben einer frei wählbaren Größe des Nutzvolumens der Zisterne pro Einfamilienhaus).

7. 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.

8. 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.

9. Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze im WR ist die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Weidenbachs in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Nürnberg, 06.05.2022

Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt,
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl
in Zusammenarbeit mit dem Markt Weidenbach