

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

1. Bebauungsplan-Änderung „Vorderer Weinbach I“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Walsdorf

Landkreis Bamberg

Entwurf vom 13.12.2018

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 bzw. als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO gemäß Planeintragung festgesetzt.

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

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich im Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Wohnungen solange unzulässig, solange das auf der östlich angrenzenden Flur-Nr. 520/5 vorhandene Gewerbe betrieben wird.

Immissionsschutz

Bei schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Auf die Empfehlungen unter „Hinweise“ Nr. 10 wird verwiesen.

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, 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 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.

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude 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

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. Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Auf jeder Bauparzelle sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen 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.

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.

8. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung bzw. das Abmähen des Bewuchses außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September zu erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

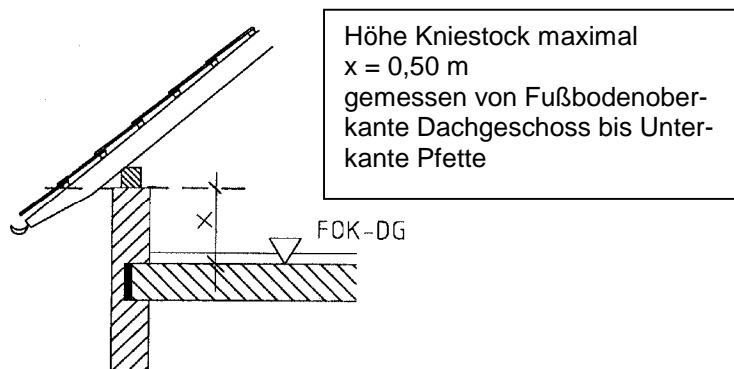
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf hangseitig maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände betragen. Bezugspunkt ist der höchste Geländepunkt des Gebäudes.

2. Bauliche Gestaltung

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

Bei Satteldächern ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig.

Skizze Kniestock



Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Metalleindeckung ist ausgeschlossen.

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.

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 Mischsystem.

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 mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien) bzw. entsprechender Ausrichtung und Neigung sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer von diesen Anlagen 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 (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

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

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße 2276 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

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, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Dem Bauwerber wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

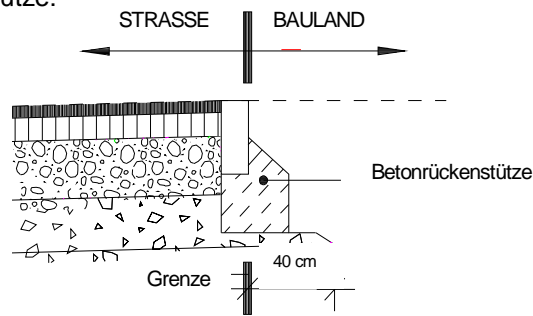
8. Verkehrsflächen

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- 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. 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.

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

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.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, ist zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Eine kostenfreie Auskunft wird der Baufirma im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>) angeboten.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten (s. Anlage zur Begründung).

Auf den Leitungsbestand der Bayernwerk Netz GmbH wird verwiesen (s. Anlage zur Begründung). Detailplanungen zur Stromversorgung sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der elektrischen Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherheitsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen. 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.

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) auf der nicht zur St 2276 zugewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind dem Stand der Technik entsprechende insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 13.09.2018, geändert am 13.12.2018
Eb/Ku-17.077.7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg



Schönfelder