

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungsplan Nr. 4D „Peunt/Gründleinsbach“ - 4. Änderung und Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Stadt Hallstadt

Landkreis Bamberg

Vorentwurf vom 06.02.2023

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 festgesetzt.

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

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

Immissionsschutz

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 eine gutachterliche Messung zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeinschrieb mit 0,5 bzw. 0,8, im Mischgebiet mit 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeinschrieb mit 0,7 bzw. 1,0 und im Mischgebiet mit 1,9 festgesetzt. Die GRZ berücksichtigt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Die maximale Gebäudehöhe darf die Firsthöhe gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Aufbauten (Schornsteine, Solarmodule, Antennen u. ä.) überschritten werden.

Je nach Planeinschrieb sind maximal I+D (= II) bzw. II+D (=III) Vollgeschosse zulässig. Das zweite bzw. dritte Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für das nördliche Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten und für die beiden anderen maximal 9 Wohneinheiten zulässig.

Im Mischgebiet sind im Neubau 1 Wohneinheit und im Altbau maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet gilt die abweichende Bauweise dergestalt, dass gemäß Planeinschrieb an die südliche und einen Teil der südwestlichen Grundstücksgrenze gebaut werden muss und an die übrigen Grundstücksgrenzen gebaut werden darf.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Grenzen für Nebenanlagen festgesetzt. Damit sind auch die Abstandsflächen im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO vorgeschrieben.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen, wie z. B. Einrichtungen zur Müllentsorgung, für Fahrradabstellplätze oder die Tiefgarage, sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für solche Nebenanlagen liegen.

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. Pflanzgebote

Auf den Grünflächen sind standortgerechte Bäume und Sträuchern vorzusehen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Die Anzahl der gemäß Plan-einschrieb geplanten Bäume darf nicht unterschritten werden, der Standort ist variabel.

Die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sind gemäß Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage zur Begründung) vorzusehen.

Pflanzlisten:

Bäume 1. Ordnung

<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fagus orientalis</i>	Orient-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

Bäume 2. Ordnung

<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Bäume 3. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Italienischer Ahorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel

Pflanzenliste Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Buddleja</i>	Sommerflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Perlmutterstrauch
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünenrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Heimische Obststräucher	

8. Ausschluss von Steingärten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9. Artenschutzmaßnahmen

Die Baufeldräumung (Gebäudeabriss, Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Es werden folgende Höhen festgesetzt:

Für das nördliche Wohnhaus:
 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss 236,85 mNN
 Höhe Oberkante Attika 243,46 mNN

Für die beiden südlich davon liegenden Wohnhäuser:
 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss 237,70 mNN
 Höhe Oberkante Attika 247,25 mNN

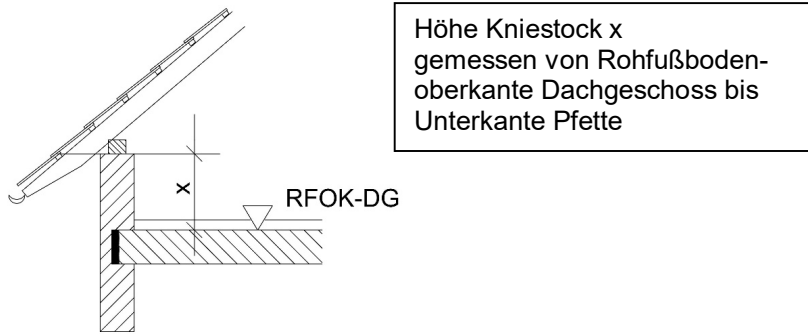
Für den Neubau im Mischgebiet:
 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss 237,90 mNN
 Traufhöhe 242,00 mNN
 Firsthöhe 252,00 mNN

Die Tiefgarage darf bis 1,15 m Rohbau + 0,30 m Erdüberdeckung über das Gelände ragen.

2. Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist für die drei Baurechte im Allgemeinen Wohngebiet das Flachdach festgesetzt. Für das Baurecht im Mischgebiet ist das Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 55° festgesetzt. Das Flachdach ist zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens als Extensivbegrünung mit 8 – 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht auszuführen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.). Beim Satteldach ist die Dacheindeckung in roten oder braunen Farbtönen oder in schwarz zulässig. Dachgauben sind zulässig. Im Mischgebiet ist ein Kniestock von $x \leq 0,75$ cm zulässig.

Skizze Kniestock



Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist entweder das Flachdach zulässig oder eine Dachneigung in einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung).

Für die Tiefgarage ist eine Erdüberdeckung von 30 cm vorzunehmen.

3. Zufahrten und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zufahrten und Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen auszuführen (z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, versickerungsfähigem Pflaster). Davon ausgenommen ist die unmittelbare Tiefgaragen-Zufahrt.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zaunsockel sind – außer zur öffentlichen Straße hin – unzulässig. Die Zaunanlage 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.

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 und Erdwärme (Geothermie) ist zulässig. Auf die einschlägigen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Schutz des Grundwassers wird verwiesen. Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig. Diese ist bei Bedarf beim Landratsamt Haßberge, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

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.

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.

Sollten die Ableitungen nicht unter die Freistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu beantragen. Erforderlich sind dabei Planunterlagen und hydraulische Berechnungen nach dem DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser) und den DWA-Arbeitsblättern A 117 und A 138.

5. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzenflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Land-

schaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

6. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Untergeschosse/Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

7. 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.

8. Sonstiges

8.1 Behinderungen der Feuerwehr

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

8.2 Auswirkungen von Pflanzmaßnahmen

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder zu roden.

8.3 Leitungszonen

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.

8.4 Beleuchtungsmittel

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

8.5 Schutz vor Oberflächenwasser

Zum Schutz baulicher Anlagen gegen abfließendes Wasser (z. B. bei Starkregen) wird empfohlen, Gebäudeöffnungen entsprechend über Geländeniveau vorzusehen und hochgezogene Lichtschächte vor Kellerfenstern zu verwenden.

8.6 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor (s. Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan). Auf die Beachtung der darin enthaltenen Ausführungen, u. a. zum Umgang mit Erdaushub und zu vorhandenen Auffüllungen sowie zur Versickerungsfähigkeit wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 06.02.2023
Eb/Ku-19.068.7

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



Schönfelder