

Bebauungsplan "Am Kappelweiher" der Stadt Ornbau

A. Präambel

Die Stadt Ornbau erlässt als Satzung auf Grund
a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007, die zuletzt durch §5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist,
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1998, die zuletzt durch §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Febr. 2011, das zuletzt durch §1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,
f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das zuletzt durch Art. 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist,

den **Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Kappelweiher"**.
Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan in der Fassung vom sowie aus dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan.
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom mit Planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 566 sowie Teilflächen der Flurstücke 565, 247/1, 245, 876/3 und 879.

Planungstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt	ca. 15.800 qm.
Davon sind:	
Wohnfläche	ca. 8.875 qm
Grünflächen	ca. 4.250 qm
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.490 qm
Fuß- und Radwege	ca. 745 qm
Parkplatz am Friedhof	ca. 440 qm

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässigen

- Nutzungen, unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1. und § 9 (3) BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Zufahrten i. S. des § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

2.2.2 Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch maximale Höhen über Normal Null (DHHN 2016) gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei gilt bei Flachdächern als Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).

2.2.3 Technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen (z. B. Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen, Solaranlagen) dürfen die max. zulässige Wandhöhe um maximal 1,50 m übertreten, sofern sie mind. 1,50 m von der Außenkante der Attika zurückversetzt sind.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Tiefgaragen ind. der überdachten Zufahrtsrampen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

2.3.2 Es sind folgende Bauweisen festgesetzt:

- WA 1 und WA 3: offene Bauweise; als Hausform sind Einzelhäuser zulässig.
- WA 2: abweichende Bauweise, d. h. offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, bei der die Gesamtlänge des Baukörpers bis zu 60 m betragen darf, sofern das Baufenster dies zulässt. Als Hausform sind Einzelhäuser zulässig.

2.3.3 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.3.5 Garagengeschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. mit § 21a (1) BauNVO)

Garagengeschosse einschließlich der für die Wohnnutzung erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsverfahren gültigen Fassung.

2.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2.5.1 Stellplätze und Nebenanlagen

a) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze (ST) sind offene Stellplätze mit deren Zufahrten zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche errichtet werden.

b) Auf der im Plan verzeichneten Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Carports (NA/ ST/ CP) sind Nebengebäude, Carports und offene Stellplätze zulässig.

c) Nebengebäude sind auch außerhalb der für Nebenanlagen vorgesehenen Flächen zulässig.

d) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

e) Vor Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

f) Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.

g) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach (max. 10° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

h) Es ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig.

2.5.2 Fahrrad-Abstellplätze

a) Abstellplätze für Wohnnutzungen sind zu überdachen oder in die Hauptegebäude zu integrieren.

b) Für alle anderen Nutzungen ist ein Aufstellort im Freien zulässig.

c) Fahrrad-Abstellplätze sind in der Nähe des Eingangs zur jeweiligen Nutzung anzuordnen und müssen ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

d) Werden Fahrradständer vorgesehen, so sind diese aus der Liste der Modelle, die nach ADFC-Richtlinie TR6102-0911 (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e. V.: adfc.de/artikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-greifpuffe-modelle) geprüft wurden, auszuwählen.

e) Richtzahlen über die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze (FSL)

Nr. 1:1 Gebäude mit Wohnungen	2 FSL je Wohnung
Nr. 1:2 Gebäude mit Wohnungen nach DIN 18040-2	1 FSL je Wohnung
Nr. 1:3 Tagespflegeeinrichtungen	1 FSL je 10 Tagespflegeplätze
Nr. 2 Büro, Verwaltung, Praxis, Dienstleistung	1 FSL je 75 qm Nutzungsfläche nach DIN 277-2, mind. 2
Nr. 3 Läden	1 FSL je 50 qm Nutzungsfläche nach DIN 277-2, mind. 2
Nr. 4 Gastronomie	1 FSL je 20 qm Nettogasträumfläche, mind. 2

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle neu zu verlegenden Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Niederschlagswasser/ Entwässerung, Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

2.7.1 Abwasserentsorgung

Das gesamte Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle der Kläranlage Ornbau zugeführt.

2.7.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Die auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

2.7.3 Retention von Niederschlagswasser

Auf den Flachdächern der Hauptgebäude ist ein Dachbegrünungssystem mit einem Retentionsvermögen von mind. 40 l/m² vorzusehen. Der Überlauf kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

2.7.4 Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Regenwasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf soll ortsnah versickern.

2.7.4.1 Regelung des Wasserabflusses

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsaktiven Belägen auszuführen.

2.7.5 Abfallbeseitigung, Müllbehälter

a) Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

b) Mülltonnen sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße zur Entleerung bereitzustellen

2.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

2.8.1 Blickachse zur Kirche St. Jakobus

Im Bereich der freizuhaltenden Blickachse zur Kirche St. Jakobus sind keine Nebengebäude oder Überdachungen zulässig.

2.8.2 Bauverbotszone an Staats- und Kreisstraße

Die Bauverbotszonen sind im Plan gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

Entlang der Staatsstraße ist innerhalb der Bauverbotszone ab einem Abstand von 12 m zum Fahrbahnrand eine Randeingrünung des Baugebietes zulässig.

2.8.3 Sichtdreiecke an Staats- und Kreisstraße

Die Sichtdreiecke an Staats- und Kreisstraße sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe - Hauptgebäude

Im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Neigung von 0°- 7° zulässig.

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind im Planblatt mit Bezug auf Normal-Null (DHHN 2016) festgesetzt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für geneigte Dächer sind auch Blechbedeckungen zulässig, jedoch keine Bedeckungen aus Grundwasser gefährdendem Material.

3.2 Dachform und Höhe - Nebengebäude

Dächer von Nebengebäuden sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für geneigte Dächer sind auch Blechbedeckungen zulässig, jedoch keine Bedeckungen aus Grundwasser gefährdendem Material.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

Die Gestaltung der Freiräumen muss so erfolgen, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Werden Stützmauern, auch grenzständig, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig.

Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

3.4 Einfriedungen

Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m senkrecht zum Geländeneuveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von ca. 20 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

3.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO)

Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

4. Festsetzungen zu Grünflächen - Grünordnung

Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.2 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:

4.3 Pflanzgebot für Steingärten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Ausgleichsflächen intern/ extern

Punkt 4 nach Vorliegen des Umweltberichtes zu ergänzen!

5. Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, K. Meßlinger siehe Anlage 1) durchgeführt. Das Ergebnis wurde als Anlage zur Begründung mit aufgenommen. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

s. Fachbeitrag Punkt 4 Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Um Störungen jagender Fledermäuse zu vermeiden erfolgen Bau-, Instandhaltungs- und ggf. Umbaumaßnahmen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Ende Oktober) nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten.

V2: Alle Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen gerichtet sind. Die Beleuchtung wird spätnachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

V3: Um die Gefahr der Kollision mit Glas- und spiegeln Fassadenflächen für Vögel zu reduzieren, ist im Zuge der weiteren Planung der Gebäude auf die Vermeidung folgender Elemente zu achten:

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine großen, spiegeln, zusammenhängenden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (z.B. bei Treppenhäusern oder Verbindungsgängen)
- Stattdessen Verwendung von z. B.
- - transparentem Glas, Mattierung, Profilglas, Glasbausteinen
- - fest installierte Blenden, Lamellen, Holzslatsungen oder Metallgitter vor der transparenten oder spiegeln Fassade.

Sollen aus gestalterischen Gründen Elemente verwendet werden, die Vogelschlag begünstigen, sind diese für Vögel sichtbar zu machen. Dies erfolgt durch dauerhaft angebrachte, vogelabweisende Markierung auf der Anflugseite mit dem Prüfsiegel "hoch wirksam" über die gesamte Glasfläche, die sich kontrastreich vor dem Hintergrund abhebt (weitere Ausführungen siehe saP).

V4: Die Gehölzrunds- und Pflegearbeiten erfolgen außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln, also entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.

V5: Falls die zeitliche Vorgabe zu Gehölzarbeiten nicht eingehalten werden kann, ist eine ökologische Begleitung durch eine qualifizierte Fachkraft nötig. Die Maßnahme ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde bekannt zu machen.

V6: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Situationen mit Fallenwirkung für Kriechtiere (z. B. Echsen, Amphibien) entstehen, z. B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenaabgänge, Tiefgaragen-Einfahrten ohne Tor, Lichtschächte, Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis werden nicht unmittelbar an hohen Bord- und Randsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.

V7: Sockel von Einfriedungen/ Rabatten etc. werden alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z. B. Reptilien, Amphibien) durchlässig werden. Zäune erhalten in diesem Abstand eine vom Boden aus 20 cm hohe Aussparung als Durchlass. Ausgenommen von dieser Maßnahme sind bauliche Einrichtungen zur Herstellung der Barrierefreiheit z. B. an Bushaltestellen.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

WH max Höhe baulicher Anlagen als max. Wandhöhe über NN (§18 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

III Drei Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise

E nur Einzelhaus zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ö Öffentliche Verkehrsfläche

ST Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze

F+R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

— Straßengrenzungsline

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö öffentliche Grünfläche

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

G Graben für Versickerung und Wasserabfluss

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Randeingrünung

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung gem. textl. Festsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

NASTICP Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NA/ Stellplätze (ST)/ Carports (CP)

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

C. Hinweise

1. Baumpflanzungen, Abstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

2. Denkmalschutz, Bodendenkmalfestlegungs-Belange

An archaische Denkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Baumarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen. Sämtliche Bodenbeobachtungen und -funde (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinergäte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 6 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach anzuzeigen.

3. Altlasten, Bodenveränderungen

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Sollten bei Ausbaurbeiten dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ansbach als untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG zu benachrichtigen.

4. Regenerative Energien

Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sind erwünscht.

5. Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens, zum Umgang mit und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

6. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserschutz

Wird im Zuge der Erschließung oder bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 WHG, Art. 70a BayWG).

7. Baulicher Schallschutz

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist die Schallimmissionstechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräuschimmissionen des W. Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Bericht Nr. 16637 vom 02. 10.2024, zu Grunde zu legen.

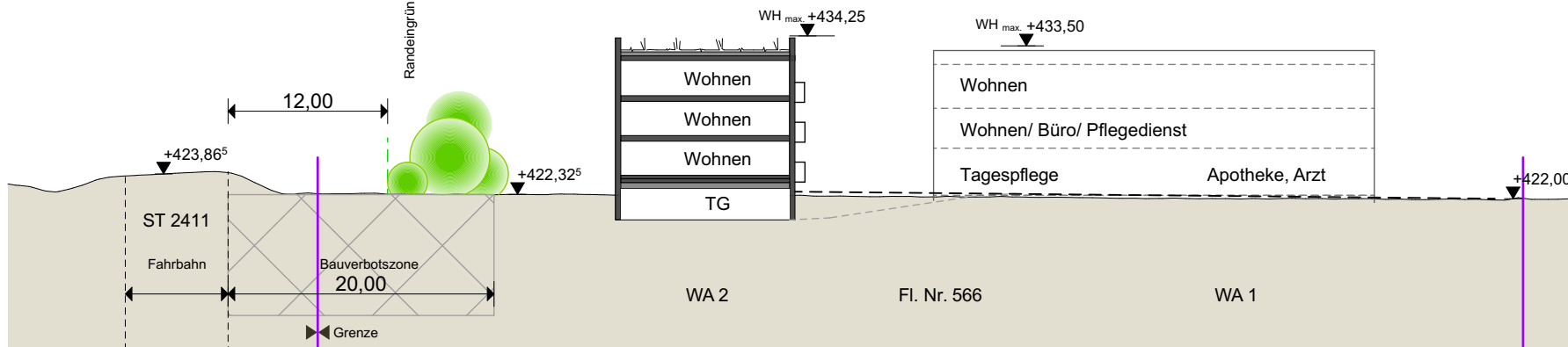
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der Betrachtung der Gewerbegeräuschimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Bei der Betrachtung der Verkehrsräuschimmissionen ist festzustellen, dass die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 und der 16. BImSchV überschritten werden.

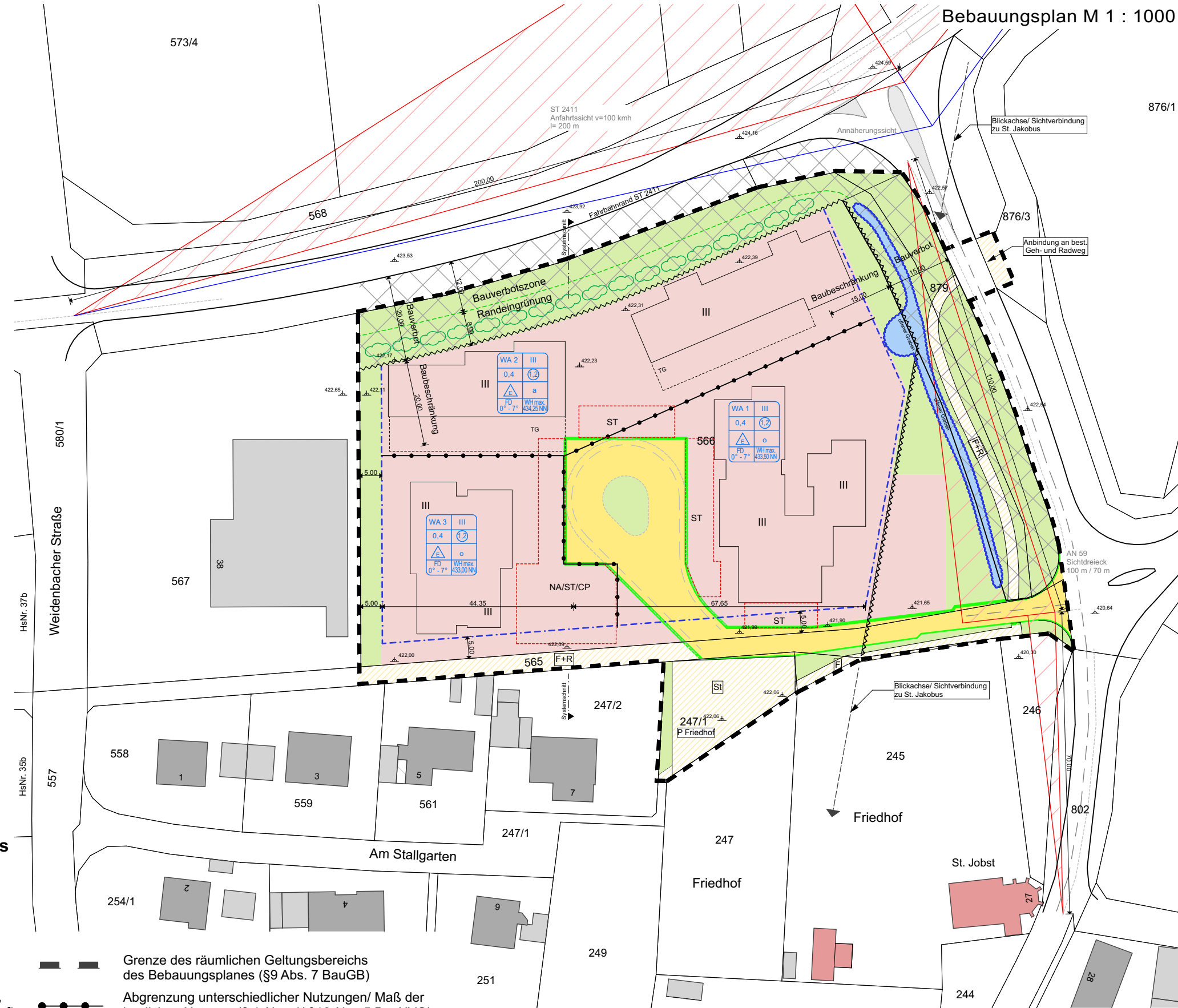
Zum Schutz vor Verkehrsräuschimmissionen des Plangebietes wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen überprüft und beurteilt. Die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung, die nach der Rechtsprechung im Allgemeinen Wohngebiet ab 70 dB(A) am Tag und ab 60 dB(A) in der Nacht angenommen werden, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht. Nach Abwägung aller Belange können daher passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden vorgesehen werden.

Aus fachtechnischer Sicht wird hierzu die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 in der aktuellen Fassung empfohlen.

Weiterhin wird empfohlen, die an den Fassaden der geplanten Gebäude zu erwartenden Beurteilungspegel nach Vorlage der Baugenehmigungspläne erneut zu ermitteln, um die Eigenabschirmung durch den geplanten Baukörper mit zu berücksichtigen.



Systemschnitt M 1 : 500



566 best. Flurstücksnummer

Vorschlag Gebäudestellung

Grundflächenzahl

12-Meter-Linie für Randeingrünung an Staatsstraße

Sichtdreiecke an Staats- und Kreisstraßen

Annäherungssicht an Staatsstraßen

Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

Nutzungsschablone/ Füllschema

Allg. Wohngebiet

Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

max. Wandhöhe

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ornbau hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kappelweiher" gefasst.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx