



**STADT ORNBAU  
LANDKREIS ANSBACH**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM**

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „SCHIMMELWASEN I“**

**- ENTWURF -**

**STAND: 17.04.2018**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)



### III Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit nachfolgender Nutzungseinschränkung festgesetzt:

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

- 1.2 Im WA 1 sind pro Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Im WA 2 und WA 3 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a)

- 2.1 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	WA 1		WA 2 / WA 3	
Satteldach	WHmax = 6,5 m	FHmax= 11,5 m	WHmax = 4,8 m	FHmax= 9,0 m
Walmdächer	-	-	WHmax = 6,5 m	FHmax= 9,6 m
Pulldächer / versetzte Pulldächer	-	-	WHmax = 5,3 m	FHmax= 9,2 m

- 2.2 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.
- 2.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Abschluss der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches.
- 2.4 Die OKF darf bezogen auf die Gebäudemitte maximal 0,3 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im WA) liegen.
- 2.5 Die Wandhöhe der Nebenanlagen / Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports darf maximal 3,00 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) (im WA) liegen.
- 2.6 Die Errichtung von Kellergeschossen ist innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Bereiche unzulässig.



### **3 Bauweise / Abstandsflächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Im WA gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Im WA beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

### **4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- 4.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Sämtliche Stellplätze, Zufahrts- oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

### **5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen**

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

- 5.1 Nebenanlagen / Nebengebäude dürfen eine Gesamtfläche von 18,00 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück nicht überschreiten.
- 5.2 Sämtliche Einfriedungen im WA sind ohne durchlaufenden Sockel auszuführen.
- 5.3 Einfriedungen aus Kunststoff sowie Gabionenwände, Sichtblenden und Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- 5.4 Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im WA nur zulässig als:
  - Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche
  - nicht blickdichte Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche

### **6 Anbauten**

#### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 6.1 Im WA 1 sind Anbauten mit maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenwandlänge der Hauptgebäude zulässig.
- 6.2 Im WA2 / WA3 sind Anbauten nur untergeordnet und eingeschossig mit maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenwandlänge der Hauptgebäude zulässig.



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

- 7.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der jeweilig gültigen Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 7.2 Als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptgebäude und ihre Dachaufbauten sind nicht glänzende Dachformsteine in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu wählen.
- 7.3 Die Dächer von Anbauten, Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Material, Form und Farbe der des Hauptgebäudes anzugleichen.
- Alternativ sind diese als extensiv begrüntes Flachdach bzw. flachgeneigtes begrüntes Pultdach auszuführen.
- 7.4 Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 6,0 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- 7.5 Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite der Gaube(n) einer Dachseite max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge aufweisen. Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang sowie zwischen zwei Gauben muss mind. 1,25 m betragen. Die Oberkante der Dachfläche von Dachgauben muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 7.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

## **8 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 8.1 Fassaden sind zu verputzen. Abweichend davon sind Holzfassaden zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von Nebengebäuden / Nebenanlagen, Garagen und Carports aus profiliertem Blech und Kunststoff ist nicht zulässig.

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

- 9.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m im Verhältnis zum natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) zulässig. Sie sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:2 oder durch Natursteinmauern mit einer Maximalhöhe von 0,50 m abzufangen.



**10 Führung von Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- 10.1 Alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

**11 Immissionen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

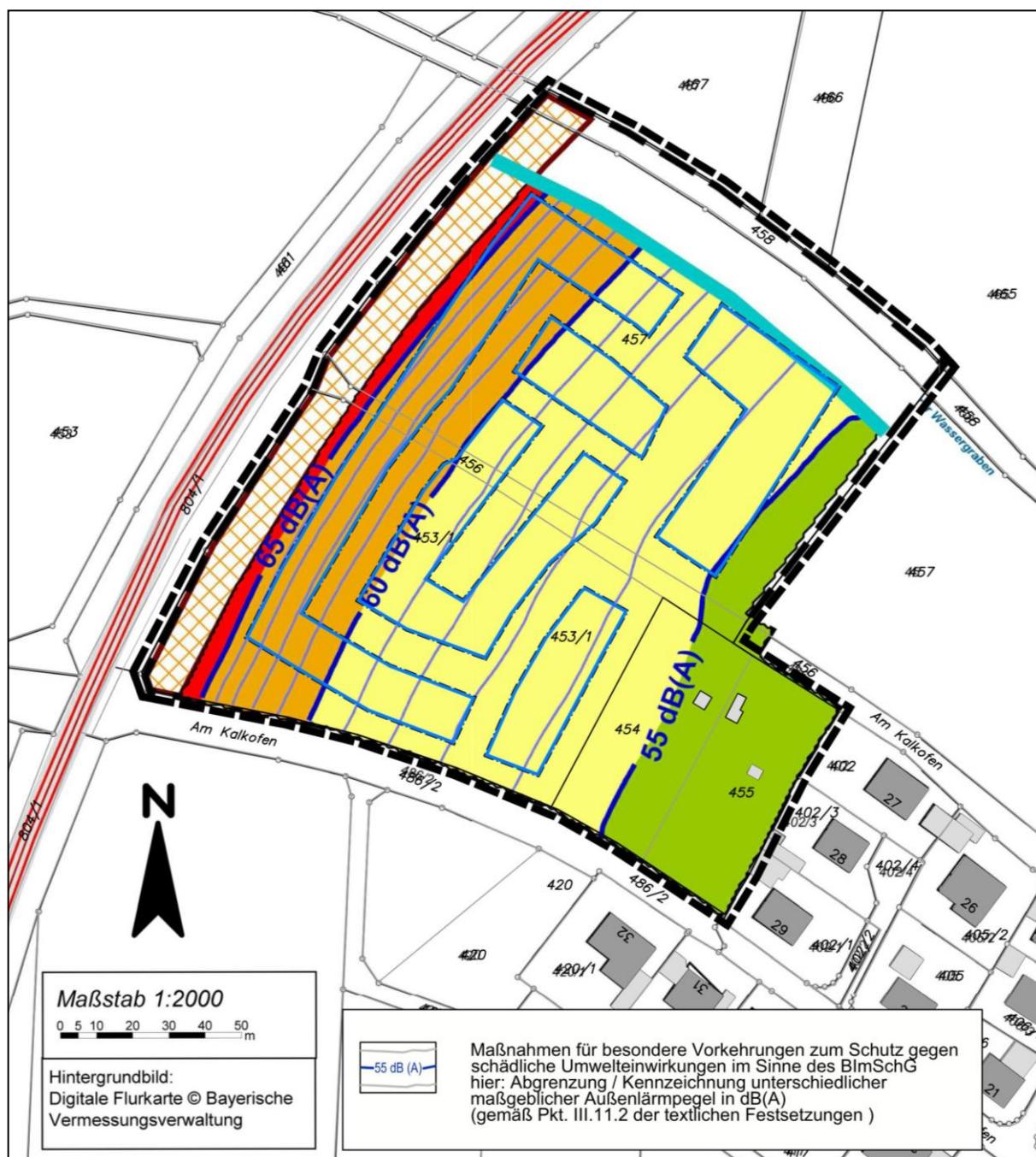
- 11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm darf die Aufnahme der Wohnnutzungen im WA 3 erst erfolgen, wenn östlich der St 2411 (im Westen des Geltungsbereichs) ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens  $h = 2,20$  m ü. GOK (Geländeoberkante) und einem Abstand der Oberkante der Krone des Lärmschutzwalls zur Fahrbahnmitte der St 4211 von maximal  $s = 22,00$  m vollständig errichtet ist.

- 11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), einzuhalten.  
Grundlage der Bemessung sind die nachfolgend zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Din 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5. Die Auslegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.



Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01

### 11.3 Schalltechnische Hinweise

Ausnahmen von den oben genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.





## 12 Grünflächen und Anpflanzen bzw. Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung und mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen; bei Bäumen der Wuchsklasse I: Stammumfang 18-20 cm, bei Obstbäumen: Stammumfang 7-8 cm, bei sonstigen Bäumen der Wuchsklasse II: Stammumfang 16-18 cm;
  - Sträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm
- 12.2 Sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 12.3 Der Lärmschutzwall ist mit artenreichen extensiven Wiesen zu bepflanzen, außerdem sind dort mindestens sechs Bäume der Wuchsklasse II entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung anzupflanzen. Die im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.
- 12.4 Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sind als Landschaftsrasen auszubilden.
- 12.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.
- 12.6 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten Baumscheiben von mind. 8 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.
- 12.7 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum sind standortgebunden, jedoch in Längsrichtung entlang der Straße verschiebbar. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Straße „Am Kalkofen“ (Flurnr. 486/2) sind standortgebunden, jedoch entlang der Straßenachse verschiebbar.
- Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für die Bäume im öffentlichen Straßenraum als Alleebaum aufgeschulte Exemplare zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft
- 12.8 Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).
- Ausgleichsmaßnahmen intern:  
Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs für die auf den Flurstücken im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe:

## 12.9

A1 Teilflächen der Flur Nrn. 457, 458, Gemarkung Ornbau

Entwicklungsziel: Durchgängiger, strukturreicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechter krautiger Feuchtvegetation, einzelnen Röhricht-, Seggen und Binsenbeständen, sowie punktuell gewässerbegleitenden Laubgehölzen.

Flächengröße: 1.867 m<sup>2</sup> (Anrechnung zu 100 %)

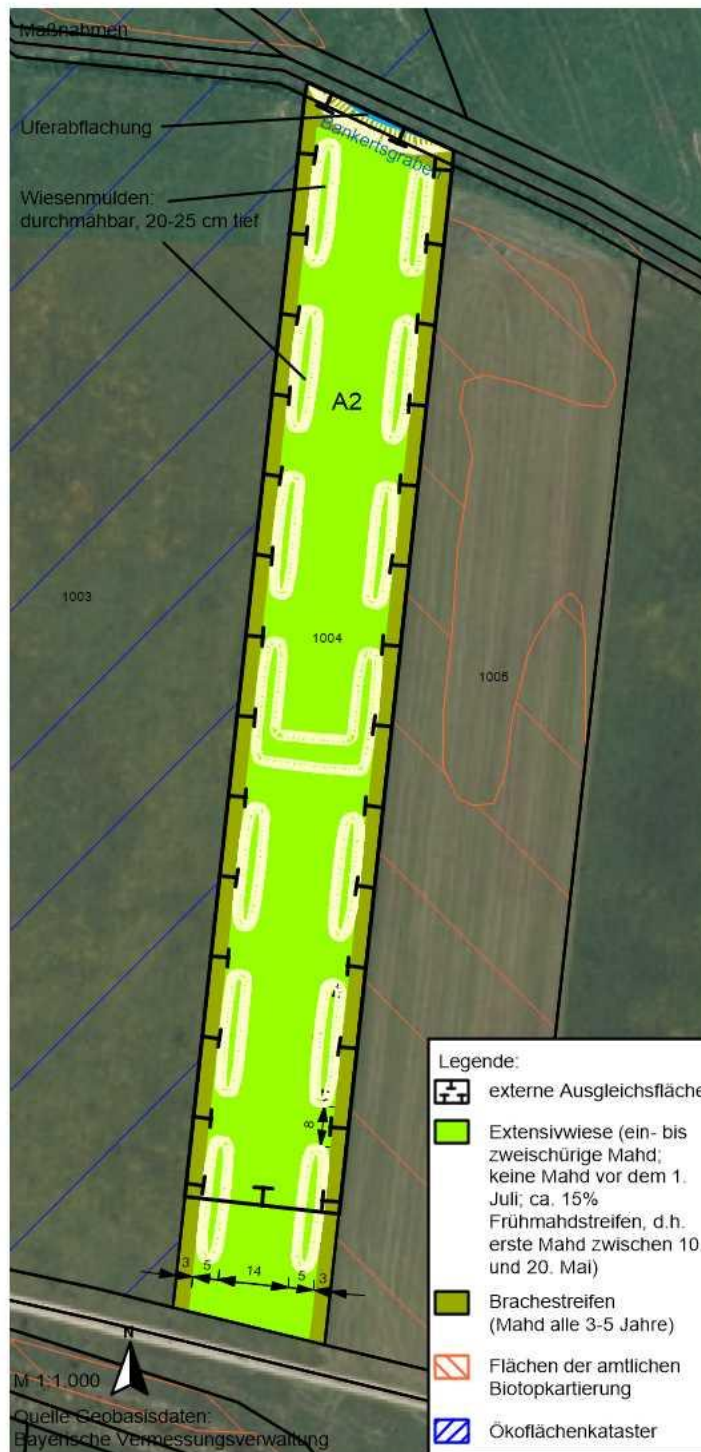
## 12.10 Ausgleichsmaßnahmen extern:

Außerdem werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

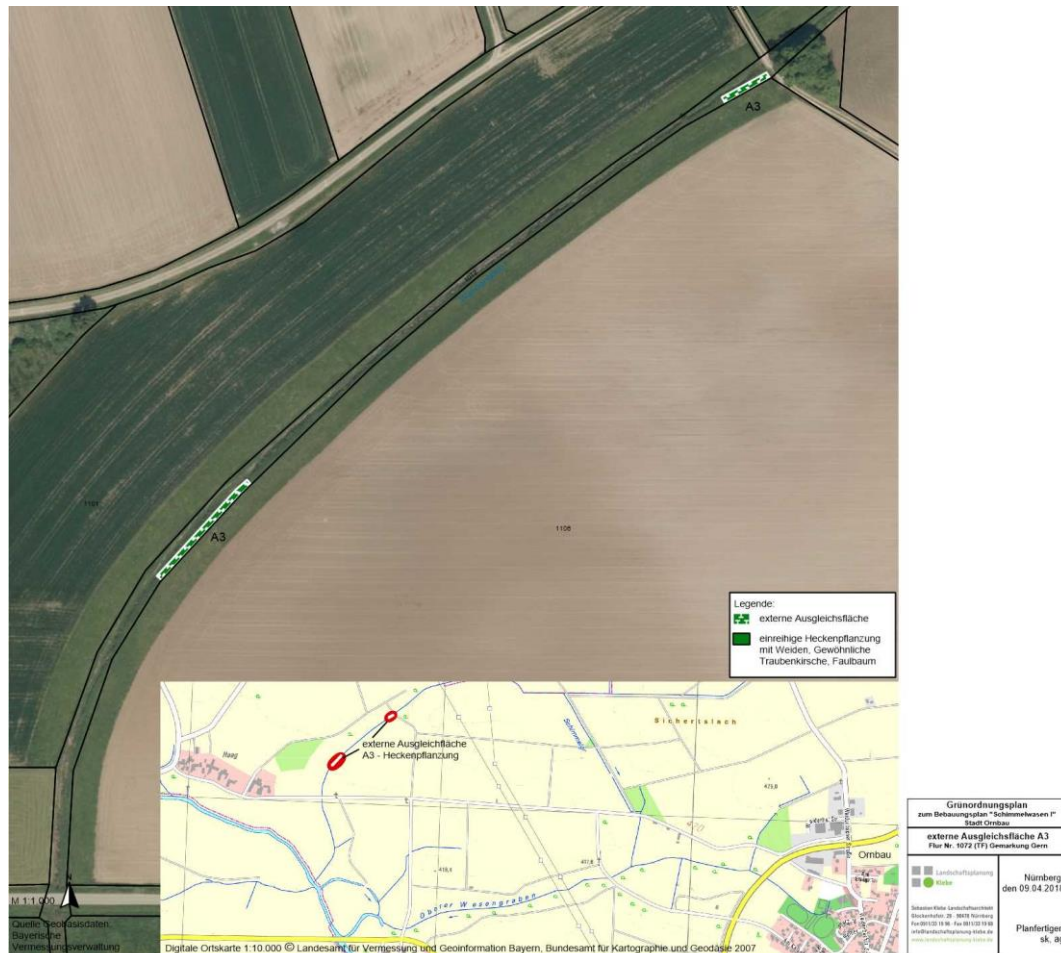
**Ausgleichsfläche A2** auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1003, Gemarkung Ornbau. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A2 beträgt 6.686 m<sup>2</sup>; diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist: Erweiterung der nördlich und östlich angrenzenden Feuchtbereiche, auch als Lebensraum für Wiesenbrüterarten, durch Schaffung von extensiv genutzten Frisch- bis Nasswiesen mit Feuchtmulden und Brachestreifen; Uferabflachung am Bankertsgraben.







**Ausgleichsfläche A3** auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1072, Gemarkung Gern. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A3 beträgt 180 m<sup>2</sup>; diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist: Schaffung eines bachbegleitenden Gehölzsaums aus standorttypischen Sträuchern als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten.



Die Maßnahmen werden im Einzelnen in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschrieben.



## IV Textliche 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.

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.

Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Die jeweils gültigen Merkblätter sind zu beachten.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

Auf den nördlichen Grundstücken sind Pflanzen zu empfehlen, die Staunässe vertragen.

### 2 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Sämtliche Boden-Beobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach anzuzeigen.

### 3 Bodenschutz / Altlasten

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Ansbach und das Wasserwirtschaftsamt Ansbach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

### 4 Bodenarbeiten

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

### 5 Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.



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 a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## **6 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen/Einrichtungen zurückgehalten werden. Die Überläufe dieser Einrichtungen müssen über einen Regenwasserkanal einem geeigneten Vorfluter zugeleitet werden. Zur Genehmigung der Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

## **7 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (ÖFA, 2017). Gemäß dieser saP sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) vollumfänglich zu berücksichtigen:

V1: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen September und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

V2: Die Baumreihe (Weiden) am Ostrand des Geltungsbereiches wird erhalten. Eine Schädigung oder Beeinträchtigung der Bäume und deren Wurzelwerk ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern (z.B. Schutzzäunung).

V3: Eine Beeinträchtigung des "Oberen Wasengrabens" während der Bebauung ist zu vermeiden. Die Einleitung ungeklärter Abwässer oder anderer Immissionen sowie Materialablagerungen an den Uferändern sind zu unterlassen (ggf. mithilfe von Schutzzäunung).

A1: Der Lebensraumverlust und die Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten (Bluthänfling, Goldammer, Feldsperling, Grasmücken, Spechte) ist durch Ersatzpflanzung von Gebüsch (ggf. als Heckenanlage) mit Anbindung zu angrenzendem Offenland (Feldflur, Wiesen) auszugleichen. Das auszugleichende Mengenverhältnis beträgt 2:1. Das heißt: Für jedes Einzelgebüsch bzw. für jeden Meter beseitigte Hecke ist eine doppelte Anzahl Büsche bzw. zweifache Heckenlänge zu pflanzen. Dies ist durch die festgesetzten Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche A2 gewährleistet.

Außerdem werden aus naturschutzfachlicher Sicht die folgenden Empfehlungen gegeben: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

## **8 Geruchsmissionen**

Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.



## **9 Zuwegungen zu landwirtschaftlichen Flächen**

Bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

**Nürnberg, 17.04.2018**

**Bearbeitet:**

**Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt**

**Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. S. Klebe, Dipl.-Ing. A. Grosse**

**in Zusammenarbeit mit der Stadt Ornbau**