Nutzungsschablone WA1

Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	WA 6	II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,35	0,7	Geschossflächenzahl
max. Wandhöhe	WHmax = 6,5 m	FHmax = 11,5 m	max. Firsthöhe
Dachform	SD	28° - 35°	Dachneigung
Bauweise	o E		

Nutzungsschablone WA2 / WA3

Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	WA 2	II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,35	0,7	Geschossflächenzahl
max. Wandhöhe	WHmax = siehe Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen	FHmax = siehe Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen	max. Firsthöhe
Dachform	SD WD PD / VPD	28° - 35° 18° - 28° 12° - 18°	Dachneigung
Bauweise	o E/D		

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA 2 – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

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

0,35 – maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,7 – maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II – Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Umgrenzung von Flächen, in denen Kellergeschosse unzulässig sind

WHmax – maximal zulässige Wandhöhe

FHmax – maximal zulässige Firsthöhe

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

offene Bauweise nur Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung, zwingend für Hauptgebäude

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

V – öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Verkehrsberuhigter Bereich

F+R – öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Fuß- und Radweg

St – öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Stellplätze

Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandgestaltung

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Private Grünfläche mit Gehölzbestand

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

Retentionsfläche

7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft: hier: Acker

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 26 und Abs. 6 BauGB)

A1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche A1 (gemäß Pkt. III.13.8 der textlichen Festsetzungen)

Erhalt von Baumreihen

Erhalt von Einzelbäumen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß Pkt. III 13.5 / 13.6 / 13.7 der textlichen Festsetzungen)

9 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und deren Zufahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schimmelwasen I"

Abgrenzung unterschiedlicher Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets (sowie unterschiedliche Anforderungen an den Immissionsschutz)

SD – Satteldach
WD – Walmdach
PD / VPD – Pultdach / versetztes Pultdach

z.B. 45° – Dachneigung

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenze

20/7 – bestehende Flurstücksnummer

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude

vorgeschlagene Stellung der Garagen / Stellplätze

Lärmschutzwall (1/1:3; 1/1:5) (gemäß Pkt. III 11.1 der textlichen Festsetzungen)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bemaßung in Meter

freizuhaltende Anfahrtsicht bei 100 km/h gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) (siehe Pkt. 12.1 der textlichen Festsetzungen)

Bachlauf mit geplanten Uferaufweitungen

Höhenlinien in Meter

Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belastete Fläche hier: Leitungsrecht für die Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG hier: 20 m Abstand zur Fahrbahnkante der St 2411

Zone ohne bauliche Anlagen / Anpflanzungen hier: 10 m Abstand zwischen Fahrbahnrand und Lärmschutzwall (siehe Pkt. 12.2 der textlichen Festsetzungen)

Baubeschränkungszone hier: 10 m Abstand zwischen Fahrbahnrand und Lärmschutzwall (siehe Pkt. 12.2 der textlichen Festsetzungen)

vorgeschlagene Lage des Fahrbahnteilers (gemäß RAL-2012)

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
Pultdächer / versetzte Pultdächer			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 m² 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.

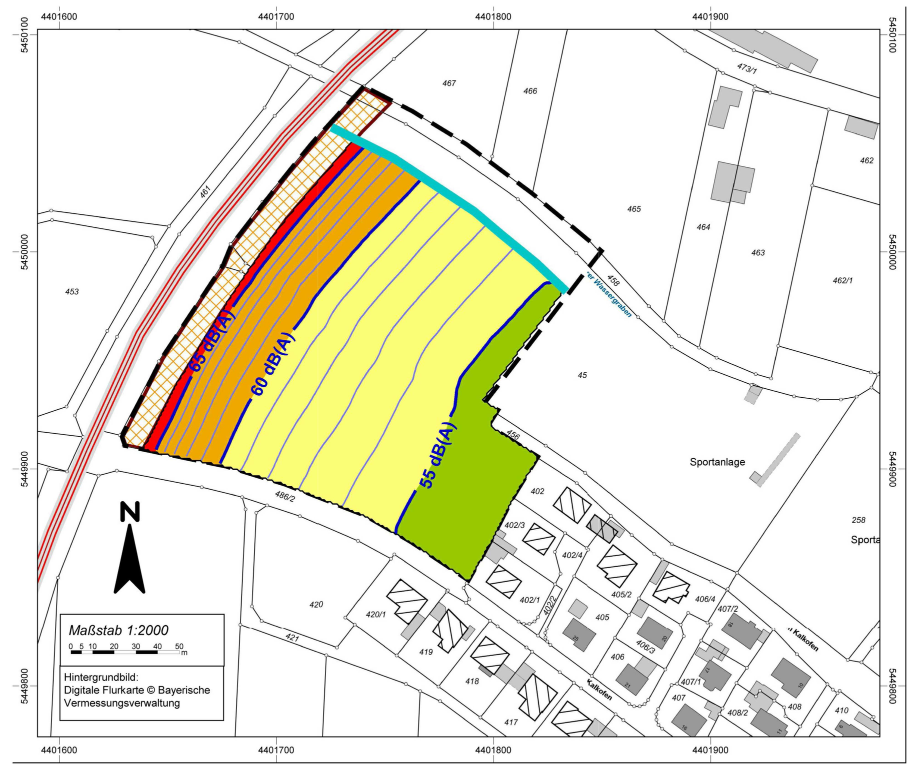
10 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (freizuhaltende Anfahrtssicht) 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.

12.2 Die 10 m breite Zone zwischen Fahrbahnrand der St 2411 und dem Fuße des Lärmschutzwalls sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, sowie Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze. Ausnahmen können mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach vereinbart werden.

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

13.1 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

13.2 Sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

13.3 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.

13.4 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung sind als Landschaftsrasen auszubilden.

13.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.

13.6 Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in unbefestigten Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.

13.7 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 Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).

13.8 **Ausgleichsmaßnahmen intern:**
Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs für die auf den Flurstücken im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe:
A1 Teilflächen der Flur Nrn. 457, 458, Gemarkung Ombau
Entwicklungsziel: Durchgängiger, strukturreicher Graben mit Gewässeraufweitungen, flachen Böschungen sowie standortgerechter krautiger Feuchtvegetation, einzelnen Röhricht-, Seggen und Binsenbeständen, sowie punktuell gewässerbegleitenden Laubgehölzen.
Flächengröße: 2.298 m² (Anrechnung zu 100 %)

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

A2 auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 449, 458, 459, 450 und 461, Gemarkung Ornbau; 10 m breiter Streifen entlang des Südufers des Oberen Wasengrabens westlich der Staatsstraße St 2411, gemessen ab der Mitte des Bachbetts. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A2 beträgt 6.255 m²; diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist: Erhalt der bestehenden großen Weiden, Extensivierung des Wiesennutzung durch geändertes Mahdregime, punktuelle Aufweitung und /oder Verlagerung des Grabenbetts durch gezielte Erdarbeiten, Entwicklung und Pflege einer grabenbegleitenden Feuchtvegetation, Retentionsraumerweiterung außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100) im Bereich des 10 m-Korridors durch Oberbodenabtrag (20cm), dort Ansaat autochthone Feuchtwiesenmischung, vereinzelt Anpflanzung standortgerechter Laubbäume (Weide, Erle)

A3 auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1072, Gemarkung Gern. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A3 beträgt 180 m²; 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. 70a 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 Uferrändern 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 Gebüschen (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 Geruchsimmissionen
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.

Die Stadt Ornbau erlässt aufgrund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,

b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,

c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019;

d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019;

e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2018; sowie

f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019;

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I", bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 14.05.2019; red.erg. 17.09.2019 als Satzung.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Ornbau hat in der Sitzung vom 24.10.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Ornbau hat in seiner Sitzung vom 24.10.2017 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" in der Fassung vom 24.10.2017 gebilligt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" in der Fassung vom 4.10.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 10.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" in der Fassung vom 24.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2017 bis 10.01.2018 beteiligt.

Der Stadtrat Ornbau hat in seiner Sitzung vom 17.04.2018 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.04.2018 gebilligt und beschlossen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 17.04.2018 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2018 bis 25.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" in der Fassung vom 17.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2018 bis 25.06.2018 beteiligt.

Der Stadtrat Ornbau hat in seiner Sitzung vom 14.05.2019 den Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2019 gebilligt und beschlossen die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Vergrößerung des Geltungsbereichs beschlossen.

Der Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 14.05.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.07.2019 bis 09.08.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Zum Entwurf II des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" in der Fassung vom 14.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2019 bis 09.08.2019 erneut beteiligt.

Der Stadtrat Ornbau hat in der Sitzung vom 00.00.0000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.0000, als Satzung beschlossen.

Stadt Ornbau den .... B A U M, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Stadt Ornbau den .... B A U M, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schimmelwasen I" wurde am 00.00.0000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Ornbau den .... B A U M, 1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schimmelwasen I"

Stadt Ornbau — Landkreis Ansbach

VOGELSANG
Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90443 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90443 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

BBP	IR - 14.05.2019	Maßstab	1:1000
gez. / Datum	red.erg. 17.09.2019		
GOP	FU - 14.05.2019		
gez. / Datum	red.erg. 17.09.2019		