



**STADT OBERASBACH
LANDKREIS FÜRTH**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / KENNZEICHNUNGEN /
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 14/1 „HÖLZLESHOFFELD“**

STAND: 22.11.2021



VOGELSANG

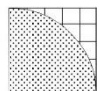
Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 48077312
Fax: 0911 / 48077317
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

BRIGITTE SESSELMANN
Stadtplanerin und Architektin BDA



Architekturbüro Sesselmann
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 536950
Fax: 0911 / 537326
info@sesselmann-architektin.de
www.sesselmann-architektin.de

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft



**Landschaftsökologie
und Planung**
Nürnberger Straße 61
90762 Fürth
Tel.: 0911 / 9749159
graessle@buero-lp.de

IV Textliche Festsetzungen

IV.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)

IV.1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen festgesetzt.

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:

- Tankstellen (ausgenommen e-Tankstellen)
- Gartenbaubetriebe

IV.1.2 Im WA1 sind pro Wohngebäude (Einzelhaus /Doppelhaushälfte) maximal vier Wohneinheiten zulässig.

IV.1.3 Im WA2 ist pro Wohngebäude (Einzelhaus) maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

IV.2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist in der jeweiligen Nutzungsschablone durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal bzw. zwingend) sowie einer minimalen und maximalen Wandhöhe und der maximalen Firsthöhe festgesetzt.

IV.2.2 Als Wandhöhe gilt hier 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.

IV.2.3 Als Firsthöhe gilt hier das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches.

IV.2.4 Als Bezugspunkt für die OKF gilt die im Planblatt angegebene baugrenzenbezogene Höhe in m.ü.NN. Die OKF darf maximal 0,25 m höher oder maximal 0,50 m tiefer als die angegebene Höhe liegen.

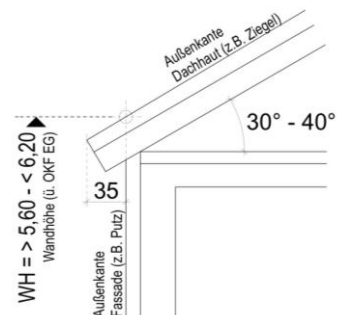
IV.2.5 Aneinandergebaute Häuser sind in ihrer OKF gleich zu errichten.

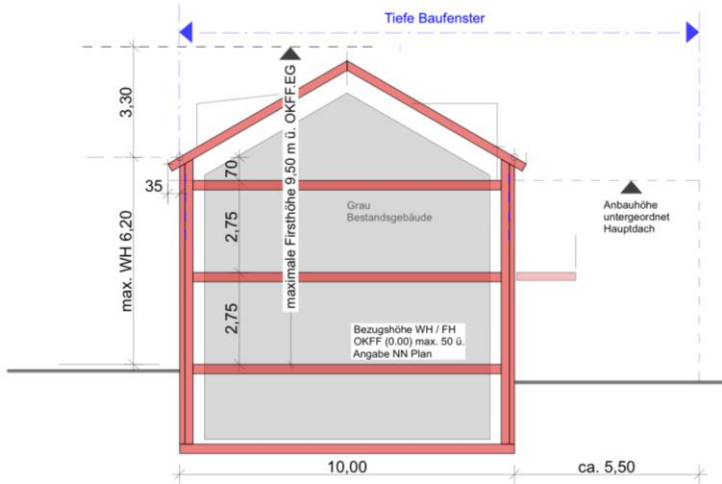
IV.2.6 Im WA1 sind in allen Hauptgebäuden 2 Vollgeschosse zwingend zu errichten.

Im WA2 ist in allen Hauptgebäuden maximal 1 Vollgeschoss zu errichten.

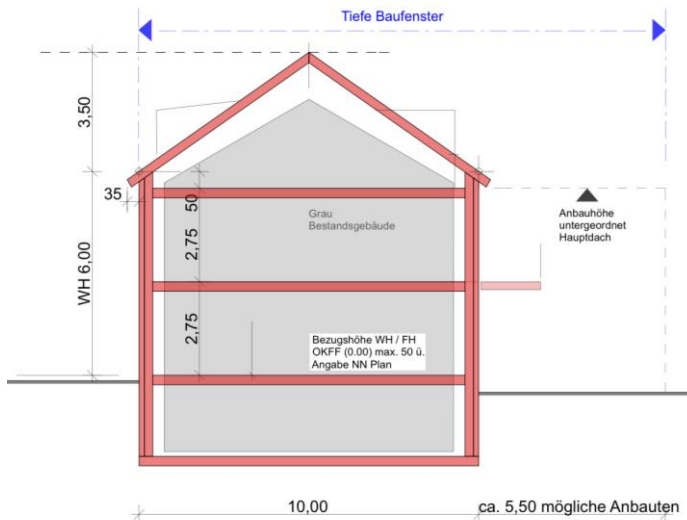
Im WA3 sind in allen Hauptgebäuden maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Dabei zählen als Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche (siehe Höhenplan auf Planblatt) liegen und mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

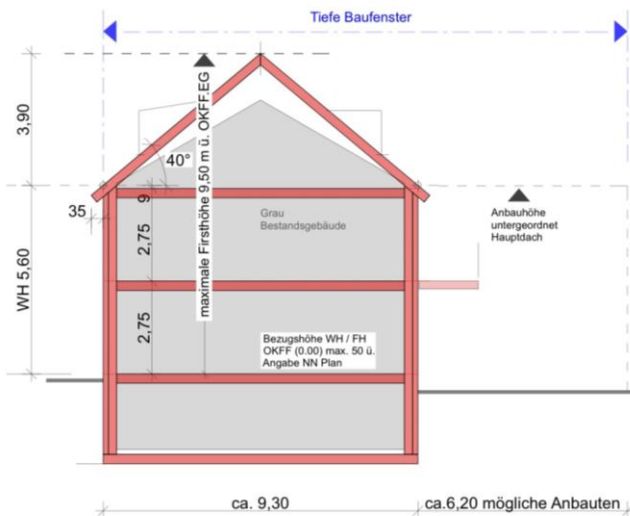




Beispiel
Neubau mit Dachneigung 30°
(wie vorhanden)



Beispiel
Neubau mit Dachneigung 35°



Beispiel
Neubau mit Dachneigung 40°



IV.3 Bauweise / Bautiefen / Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a und Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und Art. 81 BayBO)

- IV.3.1 Im WA gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der Hauptgebäude eine maximale Gesamtlänge von 36 m aufweisen dürfen.
- IV.3.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es gelten die Regelungen der BayBO i.V.m. den Festsetzungen der Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach in der aktuell gültigen Fassung. Abweichend davon wird die Abstandsfläche von den Hauptgebäuden zu den seitlich benachbarten Grundstücksgrenzen – auch bei Anwendung des 16 m-Privilegs - mit mindestens 4,0 m festgesetzt.
- IV.3.3 Grundsätzlich darf die seitliche Erweiterung der Hauptgebäude nur in der vollständigen gleichen Breite des Bestandsgebäudes erfolgen. Dies gilt nicht bei Abriss und komplettem Neubau und für Anbauten.
- IV.3.4 Bei Neubau von Doppelhaushälften sind diese wieder bündig an bestehende Doppelhaushälften anzubauen (maximaler Versatz 1,75 m) oder als Einzelhaus (mit Einhaltung von Abstandsflächen) zu errichten.

IV.4 Flächen für Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten / Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- IV.4.1 Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- IV.4.2 Aneinander gebaute Garagen und Carports und Nebenanlagen / -gebäude sind hinsichtlich der Höhe sowie gestalterisch anzugleichen.
- IV.4.3 Bezüglich der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze (pro Wohneinheit) gilt die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach vom 15. November 1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 12. Mai 2015.
- IV.4.4 In der 5-m-Zone für Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken dürfen Zufahrten pro Grundstück maximal 6,0 m breit sein.
Es sind höchstens zwei Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum aus angefahren werden, pro Grundstück zulässig.
Die Errichtung von Carports (überdachten Stellplätzen) innerhalb dieser Zone ist unzulässig.
- IV.4.5 Sämtliche Stellplätze, Zufahrts- oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind in Belag und Untergrund wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).
Der übrige Bereich innerhalb der 5-m-Zone für Stellplätze und Zufahrten ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- IV.4.6 Versiegelungen (inklusive Schotter) sind in der 5-m Zone nicht zulässig.
- IV.4.7 Nebenanlagen / Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) und für die Kleintierhaltung dürfen eine Gesamtnutzfläche von 20 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Diese sind auch in den grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenden „Freibereichen zur Grundstücksgrenze“ und „Gärten am Waldrand“ zulässig.



- IV.4.8 In den im Planblatt festgesetzten „Freibereichen zur Grundstücksgrenze“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sowie in den im Planblatt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten am Waldrand“ festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig sofern sie der gärtnerischen Nutzung oder der Kleintierhaltung (gemäß Pkt. IV.4.7 der textlichen Festsetzungen) dienen.

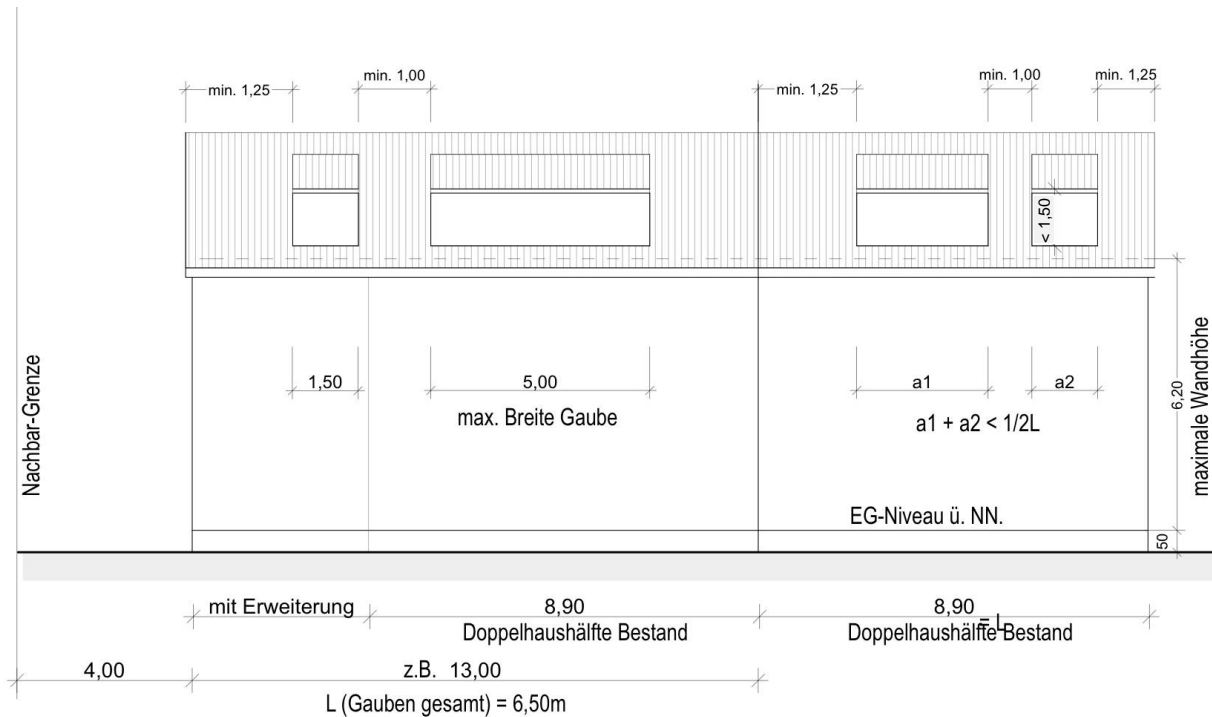
IV.5 Befristete Festsetzung für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) / Bestandsschutz

- IV.5.1 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere denen die außerhalb der im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Maßnahmen zur Sicherung, zur Erhaltung und zur Modernisierung des Gebäudes zulässig.
- IV.5.2 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere denen die außerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen.
Für diese Maßnahmen gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu Anbauten, Dächern und Dachaufbauten, Gestaltung etc. gleichermaßen.
- IV.5.3 Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / ihrer Beseitigung Bestandsschutz.
Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
Auf Grundstücken, auf denen die Lage der Baugrenzen des zweigeschossigen Hauptgebäudes (WA 1) nicht der Lage des Bestandsgebäudes entspricht, dürfen diese Baugrenzen erst in Verbindung mit dem Abriss / der Beseitigung des Bestandsgebäudes überbaut werden.
- IV.5.4 Durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörte rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude / bauliche Anlagen können gleichartig an gleicher Stelle neuerrichtet werden.



IV.6 Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- IV.6.1 Als Dacheindeckungsmaterialien sind bei Satteldächern Dachformsteine in rot bis braunen oder grauen / anthrazitfarbenen Tönen zu wählen.
Glasierte Dachformsteine sind nicht zulässig.
- IV.6.2 Bei seitlichen Erweiterungen der Hauptgebäude in gleicher Höhe ist das Dach über die gesamte Erweiterungsfläche mitzuziehen.
- IV.6.3 Flachdächer auf Hauptgebäuden (im WA 2) sind nur als extensive Dachbegrünung zulässig
- IV.6.4 Die Dächer von Anbauten sind
- bei eingeschossigen Anbauten als (begrüntes) Flachdach,
- bei zweigeschossigen Anbauten als begrüntes Flachdach oder als Satteldach auszuführen.
Hiervon ausgenommen sind eingeschossige Wintergärten (= Glasdach)
- IV.6.5 Auf eingeschossigen Anbauten sind Dachterrassen unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig.
Terrassen / Loggien / Dacheinschnitte sind unter den Satteldächern vom Haupthaus und von Anbauten zulässig.
- IV.6.6 Dachaufbauten sind auf Flachdächern nicht zulässig.
- IV.6.7 Dachaufbauten auf Satteldächern sind in Form von Satteldach-, Flachdach- oder flachgeneigten Schleppdachgauben zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 35° beträgt. Sie sind einreihig auf der Dachfläche anzuordnen. Je Hauptgebäude ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
- IV.6.8 Die Einzelgaube darf maximal 5,0 m breit sein.
Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben auf einer Dachseite darf maximal $\frac{1}{2}$ der Trauflänge dieser Dachseite aufweisen.
Der Abstand zwischen zwei Gauben auf einer Dachseite muss mindestens 1,0 m, der Abstand zwischen Gaube und Ortgang mindestens 1,25 m betragen.
Der Schnittpunkt Dachgaubendach mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen (in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen).
Die Wandhöhe der Gauben darf max.1,50 m betragen



- IV.6.9 Dachüberstände sind am Ortgang bis maximal 0,30 m, an der Traufe bis maximal 0,50 m zulässig.
- IV.6.10 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind unzulässig.

IV.7 Gestaltung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- IV.7.1 Fassaden sind zu verputzen. Grelle Farbtöne und glänzende Anstriche sind unzulässig. Abweichend davon sind Holzfassaden, unbehandelt oder in naturbraunen Farbtönen zulässig.
- IV.7.2 Verkleidungen aus Kunststoffen sind unzulässig; Verkleidungen aus Holzwerkstoffplatten sind bei den untergeordneten Anbauten zulässig, die Farbgestaltung muss sich dem Hauptgebäude anpassen.
- IV.7.3 Blockhäuser sind nicht zulässig.

IV.8 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- IV.8.1 Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin darf nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante (an der Straßenseite) bzw. 1,20 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) erfolgen.



- IV.8.2 Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke zu benachbarten Grundstücken darf nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) erfolgen. Bei Doppelhäusern sind im Bereich von Terrassen auch Terrassentrennwände in einer Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) zulässig.
- IV.8.3 Einfriedungen aus reinem Kunststoff, Gabionenelementen sowie Mauerwerk sind unzulässig.
- IV.8.4 Im Bereich bis 20 m um die Masterdungsanlagen der 110 kV-Leitung sind nur isolierte oder nichtleitende Werkstoffe (z.B. Holz) als Einfriedung zu verwenden.

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

- IV.9.1 Das natürliche Gelände im Geltungsbereich ist grundsätzlich nicht zu verändern (gemäß Höhen im Planblatt). Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur zur Überwindung von vorhandenen Geländesprüngen zulässig – z.B., wenn sie für die Zufahrt / Zugang ins Grundstück notwendig sind. Sie sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig und naturnah zu gestalten (keine Gabionenelemente, Mauern aus Betonstein o.ä.).
- IV.9.2 Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig.

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

- IV.10.1 Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

IV.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- IV.11.1 Die im Planblatt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- IV.11.2 Die im Planblatt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten am Waldrand“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Gartenflächen zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen gemäß Zweckbestimmung nur zulässig, sofern sie der gärtnerischen Nutzung oder der Kleintierhaltung dienen und nicht größer sind als 20 m² Grundfläche pro Grundstück (z.B. Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.).



- IV.11.3 Auf den im Planblatt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind auf eine Grundstückstiefe von 5,0 m heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Flächen sind grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten.
Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm. Arten gemäß Pflanzenliste unter Pkt. IV. 12.6.
Bäume und Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.
Vorhandener heimischer Gehölzbestand ist zu erhalten.
Mindestpflanzdichte: Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen (bestehende Gehölze können angerechnet werden). Die Pflanzung der Ortsrandeingrünung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
Aufgrund der Bewuchsbeschränkung im Bereich der 110 KV - Freileitung erfolgt eine Höhenbeschränkung der Pflanzung auf 4,0 m. Innerhalb der gekennzeichneten Bauverbotszone um die Strommasten darf keinerlei Anpflanzung stattfinden. Diese Beschränkungen gelten nicht mehr, sollte die Leitung zurückgebaut werden.
Sofern außerhalb des Geltungsbereichs bereits eine wirksame Ortsrandeingrünung (Strauchpflanzung mit mindestens 1,5 m Höhe) auf angrenzenden Grundstücken vorhanden ist, kann auf die Anpflanzung verzichtet werden.

IV.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- IV.12.1 Die im Planblatt entlang des Oberen Locher Weges als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein Laubbaum Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm, Mindeststammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen.
- IV.12.2 Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, Mindeststammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen. Sofern Baumbestand auf dem Grundstück vorhanden ist, sind die bestehende Bäume bei der Berechnung der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
Davon ausgenommen ist die Fläche innerhalb der Bewuchsbeschränkung im Bereich der 110 kV – Freileitung. Diese Fläche darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden und ist bei der Berechnung der Baumanzahl nicht anzusetzen.
Diese Ausnahme gilt nicht mehr, sollte die Leitung zurückgebaut werden.



- IV.12.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten, zu rechnen. Im Vorfeld eines jeden Bauvorhabens, bei dem Bäume gerodet werden, ist zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu veranlassen ist.
- IV.12.4 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Vor Beginn der Rodungs- und Fällarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- IV.12.5 Um die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich geschützter Tierarten nicht zu erfüllen, sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit vom 15. März – 15. Juli durchzuführen.
- IV.12.6 Pflanzenliste heimischer Sträucher für Ortrandeingrünung auf Privatgrundstücken:
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa villosa | Apfel-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |



IV.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- IV.13.1 Bei neu geplanten Gebäuden und bei wesentlichen baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.
- IV.13.2 Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen für den Tagzeitraum zu bemessen.
- IV.13.3 Treten an den Fassaden von Gebäuden bei Neuplanung oder der wesentlichen baulichen Änderung von Bestandsgebäuden Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tag bzw. 57 dB(A) in der Nacht oder mehr auf, sind schutzwürdige Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren.
- Als lärmabgewandten Fassadenseiten gelten im Allgemeinen Wohngebiet die Südfassaden der Gebäude. Falls im Einzelfall unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Verhältnisse bzw. Datenlage nachgewiesen werden kann, dass auf der West- und Ostfassade geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind, können schutzwürdige Aufenthaltsräume auch an diese Fassadenseiten situiert werden.
- IV.13.4 Ausgenommen sind hiervon Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.



V Textliche Kennzeichnungen

V.1 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. BayWaldG)

- V.1.1 In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um Baumfallzonenbereiche der angrenzenden Waldflächen. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen.
- V.1.2 Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) immer eine Gesamtbreite von 30 m. Bei Versatz des Waldrandes (durch Rodung) an den östlichen Rand des Plangebiets, bemisst sich die Baumfallzone von dem zurückversetzten Waldrand.

VI Textliche Nachrichtliche Übernahmen

VI.1 Gärten am Waldrand

- VI.1.1 Auf Teilflächen der Fl. Nrn. 149 und 152, Gemarkung Oberasbach, wird der Ortsrand durch den Umbau von Teilflächen des bestehenden Waldes neu definiert. Die Flächen sind als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen. Eine Umwidmung der Flächen stellt eine Rodung dar. Hierfür ist eine Rodungserlaubnis gem. Art 9. Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu beantragen. Als Ersatz für die Rodung des Waldes leitet sich aus Art. 9 Abs. 5 BayWaldG die Verpflichtung für den Grundstückseigentümer ab, innerhalb von 3 Jahren nach der Rodung eine flächengleiche Ersatzaufforstung innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen durchzuführen. Die Ersatzaufforstung ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth abzustimmen. Bei einer Tiefe von 15 m und einer Länge von 220 m ergibt sich eine Verpflichtung für eine 0,33 ha große Ersatzaufforstung.



VII Textliche Hinweise

VII.1 Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

- VII.1.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- VII.1.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, zu beachten.
- Dies bedeutet, dass bei der Durchführung von Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten ist. Bei der Verlegung von neuen Leitungen ist der gleiche Abstand zu bestehenden Bäumen einzuhalten.
- Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.
- VII.1.3 Bei neuen Baumpflanzungen dürfen die TK-Linien der Telekom der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung nicht behindert werden.
- VII.1.4 Die Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft mbH (MDN sind bei Baumaßnahmen, insbesondere in Verkehrsflächen zu berücksichtigen.
- VII.1.5 In den Baubeschränkungsgebieten ist die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. grundsätzlich möglich, müssen jedoch in jedem Fall vorher von der MDN geprüft werden.
- VII.1.6 Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Baubeschränkungsgebiete sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder) einzuhalten.
- VII.1.7 Unter der 110-kV-Freileitung im Süden besteht ein Bewuchsbeschränkungsgebiet für Gehölze von beidseitig 30 m ab Leitungsschwerachse. In diesem Korridor dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 4,0 m nicht überschreiten. Das Pflanzen von Bäumen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, für die Einhaltung der Höhenbeschränkung Sorge zu tragen. Innerhalb der gekennzeichneten Bauverbotszone um die Strommasten darf keinerlei Anpflanzung stattfinden.
- Diese Beschränkungen entfallen, sollte die Leitung zurückgebaut werden.
- VII.1.8 Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Freileitungen der MDN dürfen nur mit Zustimmung der MDN erfolgen.



VII.2 Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien

- VII.2.1 Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Anlagen sind technische Anlagen zur Erzeugung, zur Nutzung oder zur Speicherung erneuerbarer Energien aus Strom und / oder Wärme zu errichten.
- VII.2.2 Erdwärmesonden sind im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Nutzungsmöglichkeiten pro Grundstück sind im Einzelnen vom Eigentümer / Bauherrn zu erkunden.

VII.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- VII.3.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Bei Überschreitung der Vorgaben der NWFreiV, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

VII.4 Grundwasserschutz

- VII.4.1 Sollte während der Bauzeit Grundwasser (Bauwasserhaltung) abgesenkt werden, bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht genehmigungsfähig. Gegebenenfalls sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.

VII.5 Immissionsschutz

- VII.5.1 Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke.
- Hierfür sind die im Bericht 14388.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 28. Februar 2019 in Anlage 9 und 10 dargestellten Außenlärmpegel zugrunde zu legen (siehe Anhang der Begründung). Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Außenlärmpegel auftreten.
- Die Berechnung ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu erstellen.
- VII.5.2 Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.
- VII.5.3 Nach Fertigstellung der Gebäude kann eine messtechnische Überprüfung der Schalldämmung der Außenbauteile gefordert werden.



VII.6 Rodungen

- VII.6.1 Rodungen gemäß Art. 9 Abs. 5 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) werden aus forstlicher Sicht nur zugestimmt, wenn innerhalb von drei Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum (Nürnberg/Fürth/Erlangen) erfolgt.

VII.7 Artenschutzrechtliche Aspekte

- VII.7.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Prüfung sind vor der Entfernung von Bäumen und Gehölzbestände (z.B. am Spielplatz) innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen, die nicht innerhalb der Hausgärten stehen, bzw. nicht als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Gehölzbestände potentieller Lebensraum für zahlreiche Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.). Um mögliche Verbotsstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Es ist verboten: Individuen oder ihre Entwicklungsformen zu töten, zu verletzen, zu entnehmen oder zu fangen, zu bestimmten Zeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) für Arten des Anhangs IV der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie (FFH-RL) auszuschließen, ist vor einer Entfernung das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.

Grundsätzlich ist es gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

VII.8 Bau- und Bodendenkmäler

- VII.8.1 Zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg (0911/2358511, dst_nuernberg@blfd.bayern.de) oder Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf (0911/9773-0, denkmalschutz@lra-fue.bayern.de).
- VII.8.2 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.

Nürnberg, 22.11.2021

Bearbeitet: Dipl.-Ing Kristina Vogelsang; M.Sc. Ines Richardt; Dipl.-Ing Brigitte Sesselmann;
Dipl.-Ing.-(FH) Christoph Grässle
in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberasbach