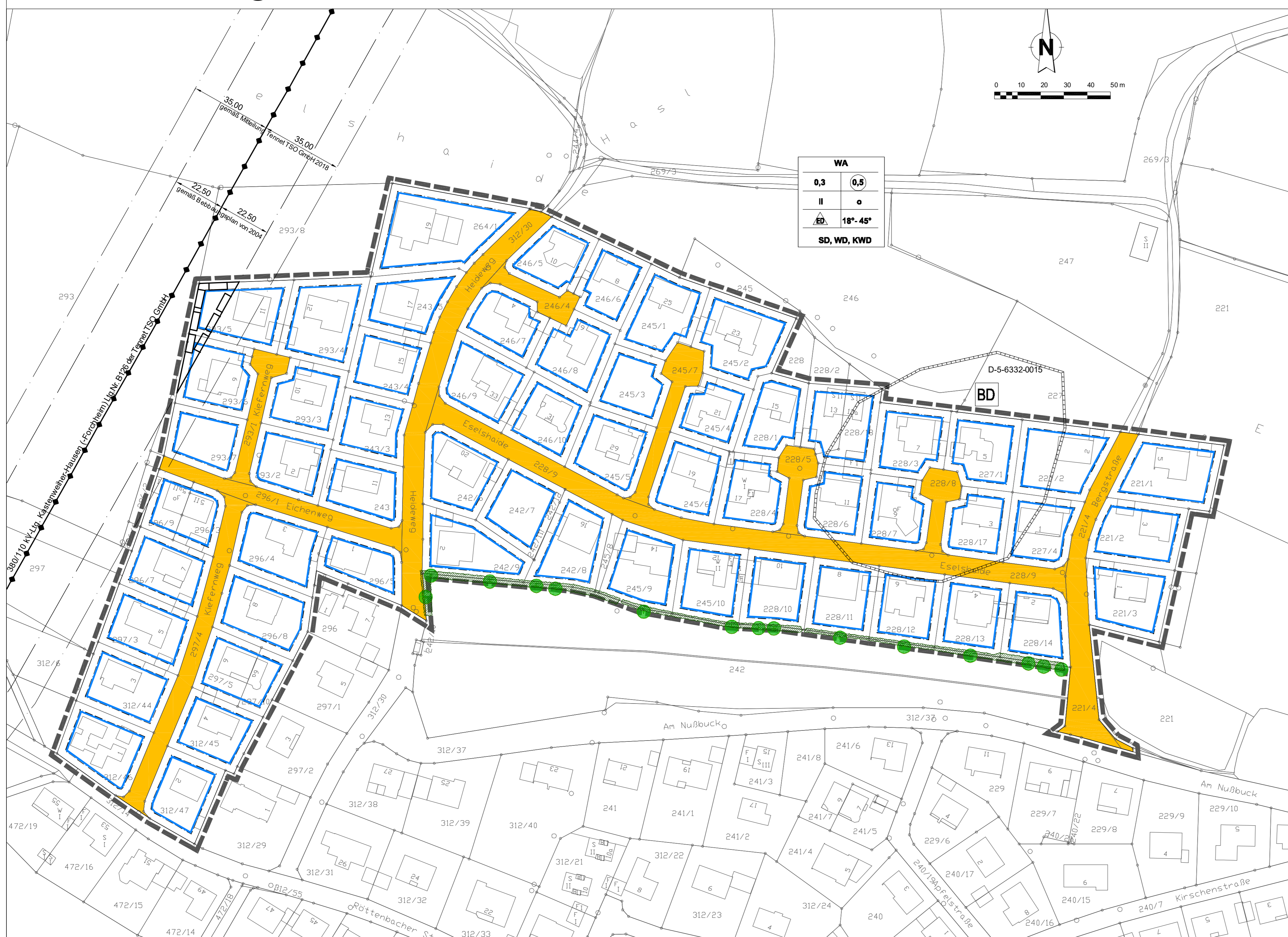


1. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) Nr. 16/6 "Eselshaide II", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M1:1.000



Passagengestaltung
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale
Im östlichen Planbereich ist folgendes Bodendenkmal auf den betroffenen Flur-Nrn. 227, 227/1, 227/2, 227/4, 228/2, 228/3, 228/6, 228/7, 228/8, 228/9, 228/11, 228/12, 228/13, 228/17, 228/18 und 246 nachrichtlich eingetragen:
D-5-6332-0015: Siedlung der Urnenfelderzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des bekannten Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde (z. B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Leiter der Baustelle, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freiligt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenerative Energien

Nutzung von Solarnergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, sowie von Erdwärmepumpen (Geothermie) ist zulässig. Bei der Anwendung der Geothermie ist vor Baubeginn eine Stellungnahme/Genehmigung der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt) und der Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde am Landratsamt Erlangen-Höchstadt) einzuholen.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

4. Entwässerung

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW), bzw. in Oberflächengewässer (TREGNG) zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. Oberboden

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

7. Grundwasser

Vor Baubeginn soll durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht, bei hohen Grundwasserständen wird empfohlen, die Keller als weisse, wasserdichte Wanne auszubilden. Permanente Grundwassererhebungen können generell nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahmen (Bauwasserentnahme) während der Bauarbeiten ist eine Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17aBayWG.

8. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwassercontaminierungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

9. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, erfolgen.

10. Pflanzempfehlungen

Es wird empfohlen, die privaten Gartenflächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende empfehlende Pflanzenlisten).

Pflanzenliste Bäume

Eberesche
Gemeine Esche
Hainbuche
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Vogel-Kirsche
Winter-Linde
Heimische Obstbäume

Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Acer platanoides
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus avium
Tilia cordata

Pflanzenliste Sträucher

Gemeine Berberitze
Eingriffeliger Weißdorn
Feld-Ahorn
Fleischnelke
Gemeiner Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Haselnuss
Heckenkirsche
Holzapfel
Hundsrose
Kornelkirsche
Liguster
Erdbeeren-Sträucher
Schlehe
Schwarzer Holunder
Wildbimb
Vollriger Schneeball

Berberis vulgaris
Crataegus monogyna
Acer campestre
Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Rosa canina
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Erythronium yuccifolium
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Pyrus communis
Viburnum lantana

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Eine geringfügige Überschreitung durch Gebäudeteile kann zugelassen werden. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zu einer Flächengröße von 40 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig; die BayBO ist einzuhalten. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf. Grenzbebauung zum öffentlichen Raum ist nicht zulässig. Die Traufhöhe von Garagen und Carports darf - von der Zufahrtsseite gemessen - nicht mehr als 3,00 m betragen. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung sowie die gemeindliche Carportrichtlinie in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung. Die gemeindliche Carportrichtlinie gilt entgegen Ziffer 5 auch für innerhalb der festgesetzten Flächen errichtete Carports.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Stellplätze, Wege und Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie wassergebundene Decken, weitflüchtigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotter, Schotterrasen oder Rasen, zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume und Großsträucher sind als ortsnahprägend zu erhalten.

7. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifiziertem Mischsystem. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf hangseitig maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände betragen. Bezugspunkt ist der höchste Geländepunkt des Gebäudes. Die Lage des natürlichen Geländes ist in den Antragsunterlagen darzustellen. Bezugspunkt für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück ist die Höhenlage der Erschließungsanlage.

2. Bauliche Gestaltung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KW), Tonnendächer und Pultdächer sind ausgeschlossen. Zulässig ist eine Dachneigung von 18° bis 45°. Für die Dacheindeckung dürfen rote sowie dunkle oder erdfarbene Töne verwendet werden. Zwerchgiebel sind zulässig; ihre Breite darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Ein Vorsprung bis zu 1 Meter ist zulässig (Zwerchhaus). Die BayBO ist zu beachten. Für Zwerchgiebel/Zwerchhaus ist entweder das fach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Dachgauben sind zulässig. Hier ist entweder das fach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Ihre Gesamtlänge darf in Summe 3/5 der Dachlänge nicht überschreiten. Zum Orngang ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist entweder das fach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Negative Dachneigungen, Dachterrassen und Loggien sind zulässig; hier gelten die Regelungen wie für Dachgauben. Erdgeschossige Anbauten sind bis 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Diese Anbauten dürfen auch mit fach geneigtem Dach (3° bis 18° Dachneigung) erstellt werden.

3. Oberflächengestaltung für Stellplätze und Zufahrten

Die Umfassung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Raserfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine. Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen

Mauern sind nicht erlaubt. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich auch für die Hinterpflanzungen. Die Errichtung von Trockenmauern aus regional natürlichem Naturstein bis zu einer Höhe von 0,6 m ist zulässig. Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

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

Gehölzbestand

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Bodendenkmal mit Nummer

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anforderungen an die Gestaltung

SD, WD, KWD Dachform

18°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Grundstück mit Fl.Nr. und Bestandsgebäude mit Hs.Nr. (Beispiel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig. Die Wandhöhe darf am höchsten Geländepunkt des Gebäudes bei Häusern mit Dachneigung über 25° maximal 5,0 m und bei Häusern mit Dachneigungen bis 25° maximal 6,0 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, zuzüglich maximal 0,5 m OK FFB EG über dem natürlichen Gelände. Zwerchgiebel sind von dieser Wandhöhenbeschränkung ausgenommen. Die maximale Firsthöhe, gemessen von OK FFB EG beträgt 9,00 m. Die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf maximal die Höhe des Hauptfestes betragen.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Möhrendorf folgende Satzung zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Eselshaide II":

Für die 1. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 26.06.2018, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Freileitung mit Schutzstreifen

- Eine Errichtung geräuschemittender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schalpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkopplern der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Ger bei gültiger Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Lüftwärmepumpen vgl. Abstandsabstände gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefenfrequente Geräusche bei Biogasanlagen um Lüftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ Bayerisches Landesamt für Umwelt).

- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Geräterwahl).

12. Abtragungen und Aufschüttungen

Abtragungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

13. Sonstiges

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlicher Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

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

Es ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung im Bereich von öffentlichen Anlagen und Grünflächen nicht mit giftigen Pflanzen erfolgt (siehe dazu auch „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000). Der Leitungsbestand der Bayernwerk Netz GmbH (s. Anlage zur Begründung) ist bei neuen Bauvorhaben zu beachten. Detailplanungen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Für die Grundstücke, die von der Schutzzone der Freileitung im Nordwesten berührt werden, wird darauf hingewiesen, dass alle Bautätigkeiten innerhalb der Schutzzone mit der Tenet TSO GmbH abzustimmen sind Dies gilt auch für Umbauten an bestehenden Gebäuden.

Es wird empfohlen, bei Garagen- oder Carport-Neubauten auf den Einbau von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zu achten.



Übersichtskarte ohne Maßstab

Vorbereitung	Datum	gez.	gepr.
Entwurf	24.10.2017	Ba	Ku
Änderung	20.03.2018	Ba	Ku
Änderung	26.06.2018	Ba	Ku
Satzung	25.09.2018	Ba	Ku

1. BBP-Ä 16/6 "Eselshaide II", Gde. Möhrendorf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Eselshaide II" zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 mit 26.01.2018 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Folgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 20.03.2018 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.04.2018 mit 09.05.2018. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 26.06.2018 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.07.2018 mit 10.08.2018.

Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2018 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2018 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Segele Datum Bürgermeister