

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

1. Bebauungsplan-Änderung mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1/92

„Ehemalige Passchendaele Kaserne“

(siehe Teil A)

**Gemeinde Dörfles-Esbach
Landkreis Coburg**

Vorentwurf vom 14.09.2023

(Hinweis: Textliche Festsetzungen werden zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planteil zusammen ausgefertigt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gar-tenbaubetriebe, Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) ist zu beachten, dass bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmeppum-pen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

tags (06.00-22.00): 49 dB(A)
nachts (22.00-06.00): 34 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Daher sind haustechnische Anlagen mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Ge-räuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Hersteller-bescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschoss-flächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO sind gemäß den Planeinschrieben als Höchst-grenze festgesetzt.

Ebenfalls gemäß Planbeinschrieb sind I bis max. VI Vollgeschosse zulässig.

Das jeweils oberste Geschoss in den Baufeldern WA 1 und WA 2 ist als Staffelgeschoss mit einer um-laufend mindestens 1,50 m zurückgesetzten Fassadenfront gegenüber der übrigen Fassade des Ge-bäudes auszubilden.

3. Bauweise

Im Gebiet ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO bzw. die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO vorgeschrieben, wobei je nach Planeinschrieb Einzelhäuser bzw. Hausgrup-pen errichtet werden dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen bis zu einer Gesamt-Fläche von 30 m² auch außerhalb der Baugrenze und ohne Lagebestimmung liegen.

Balkone und Terrassen sich auch außerhalb der Baugrenze zulässig, es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Bestehende, zum Erhalt beabsichtigte Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Absperrung des Traubebereiches, Stammschutz gem. DIN18920) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die privaten Gartenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe beispielhafte Artenliste im Anhang zur Begrundung).

Je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. je 5 satzungsgemäß zu errichtender Stellplätze ist ein hochstämmiger Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum (bei Stellplatzflächen zwischen den Parkständen) zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand kann auf dieses Gebot angerechnet werden.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ erfolgen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise).

Artenschutzmaßnahmen

Zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölzrodungen und die Baufeldräumung bzw. ein Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar, erfolgen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartierbaum schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vor Beginn von Abrissarbeiten bestehender Gebäude sind diese auf Vorhandensein von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Populationen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen vor Beginn der Abrissarbeiten zu ergreifen.

8. Schutz von Klima, Boden und Wasser

Das anfallende Dachabwasser ist oberflächlich in Versickerungsmulden und -bereichen einzuleiten und dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Die Versickerungsgräben sind im gebäudenahen Bereich als gefasste Rinnen, in Grünflächen als Wiesensmulde auszubilden.

Die Zuläufe sind oberirdisch zu führen. Ist eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken nicht möglich, ist eine Versickerung in das Grundwasser vor Ort vorzunehmen.

9. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird als neue Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen die bestehende Verkehrserschließungsanlage (Passchendaele Straße am Grundstück) definiert.

Die Höhen der Baugrundstücke sind auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße anzupassen, wobei sicherzustellen ist, dass die Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs RW-Versickerung in den öffentlichen Straßenraum sicherstellen zu können.

Im Plangebiet sind maximal zulässige Geschossigkeiten je Baurecht mit I bis V festgesetzt. Dabei wird eine maximale Gebäudehöhe über FOK EG Rohfußboden von 15,50 m zugelassen.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes vorherige Anzeige bei der Gemeinde verbindlich festgesetzt.

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes über 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,2 m sind nicht zulässig.

2. Dächer / Bauliche Gestaltung

Zugelassen sind alle Dachformen außer dem Tonnendach mit Dachneigungen bis zu max. 30°. Die Dächer der Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gartenhäuser etc. sind in Form und Ausführung den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Gebäude sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur solche Ausführungen zulässig, deren Materialstruktur Ausschwemmungen schadhafter Stoffe ausschließt. Der technischen Nachweis die Unbedenklichkeit des gewählten Materials für die Natur und den Wasserhaushalt ist gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

3. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Plangebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Der Nachweis hat auf geeigneten Flächen der jeweiligen Bauherrenschaft zu erfolgen und ist schriftlich darzulegen

4. Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücksflächen sind ausschließlich mittels Hecken- bzw. Grünpflanzungsstrukturen gemäß Pflanzliste herzustellen, die eine max. Wuchshöhe von 1,5 m über dem anstehenden Gelände haben dürfen.

Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Abgrenzung liegen, Vorflächen von Carports sind mindestens 3,5 m tief auszubilden. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen.

5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Alle Oberflächen der Parkierungsflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Diese Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfügtem Pflaster, mit Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. Ein jeweiliger Überlauf ist an die Regenwasserleitung mit Rückhaltung im Gebiet anzuschließen.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden.

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde 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 Besitzer des Grundstücks, 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 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist ebenso wie die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) zulässig.

Für die Nutzung von Erdwärme über Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen wird angeraten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen. Empfohlen wird, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3. Regenwassernutzung

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

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 anzugeben.

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

Auf jedem Baugrundstück sollte auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zusätzlich eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 m³ errichtet werden, in die das Dachflächenwasser eingeleitet werden kann. Das in der Zisterne gesammelte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung und/oder im Haushalt verwendet werden. Im letzteren Fall sind die unter aufgeführten Hinweise zu beachten.

Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

4. Bauwasserhaltung

Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich und die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich sein, stellt diese einen Nutzungstatbestand nach §9 WHG dar. Hierfür muss eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG i.V.m Art. 70 BayWG beantragt werden.

Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg mit allen erforderlichen Unterlagen zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

5. Entwässerung

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen ist festgesetzt.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; diese ist beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen zu stellen.

Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

6. Dach- und Fassadenbegrünung

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

7. Ober- und Unterboden

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. Dabei ist nicht kulturfähiger Unterboden und Untergrundmaterial vorzugsweise in technischen Bauwerken (z. Bspl. Lärmschutzwällen, Böschungsangleichungen etc.) zu verwenden, sofern dies die LAGA-Richtlinien zulassen.

Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind, abhängig vom gewählten Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten, LAGA M 20, DepV) zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahme geplant werden.

Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung) ist ein Bodenmanagementkonzept z.B. durch eine BBB (Bodenkundliche Baubegleitung) zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/ Entsorgungskonzept).

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung) DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV (bzw. § 6 ff. BBodSchV_neu ab 01.08.2023) zu beachten.

8. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grund- oder Schichtenwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen.

Zum Schutz vor Wassereinlauf (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte).

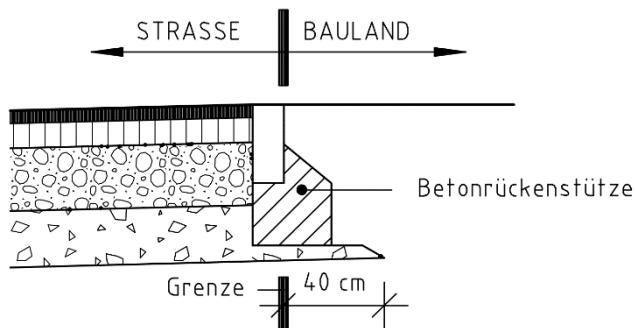
9. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter- schicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



10. Altlasten

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

11. Sonstiges

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Wohngrundstücke hat über die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA und die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließende Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen. Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

Aufgestellt:

Dörfles-Esbach, 07.09.2023

fortgeschrieben: 12.09.2023, 11.10.2023

Sf-21.103.7