

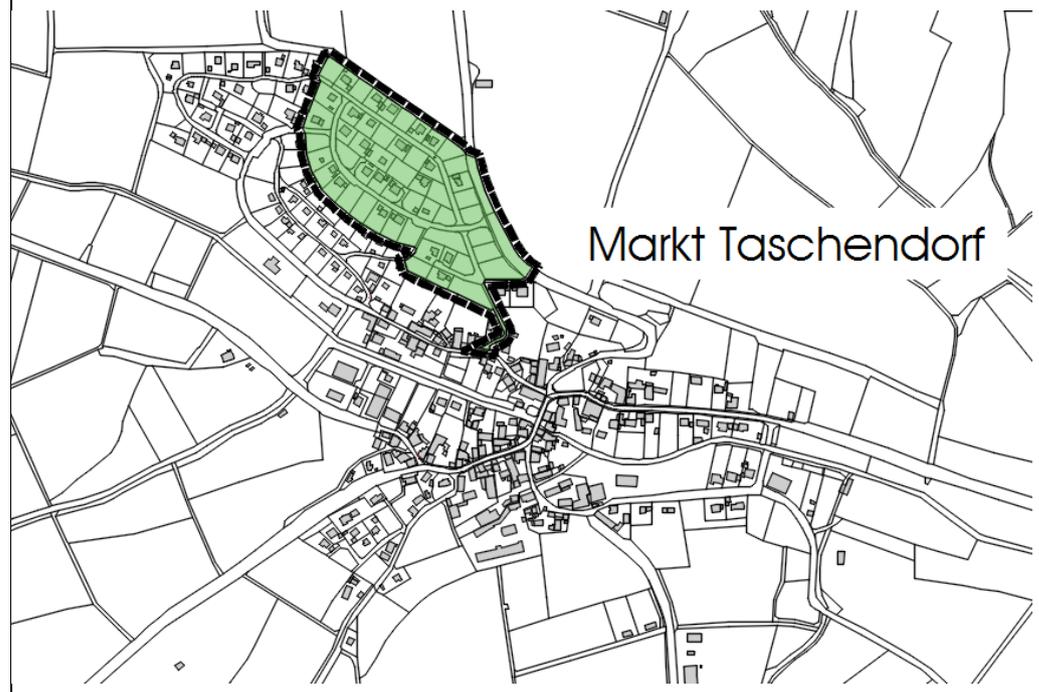


MARKT MARKT TASCHENDORF

VG Scheinfeld
Hauptstraße 3
91443 Scheinfeld

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM BÄNDLESBERG“ IN MARKT TASCHENDORF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE



Erstellt: Höchststadt, den 25. Februar 2019
Planungsphase: SATZUNGSBESCHLUSS



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE



INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
2 BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN	3
3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE.....	3
4 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG.....	4
5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
6 BEFESTIGTE FLÄCHEN	4
7 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG.....	4
8 BAUVERBOTSZONE, BAUBESCHRÄNKUNGSZONE, SICHTFELDER	4
8.1 Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG.....	4
8.2 Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG	5
8.3 Sichtfelder gem. RSt 06	5
9 MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNORDNUNG	5
9.1 Durchgrünung der Grundstücke	5
9.2 Hausbäume	5
9.3 Baufeld.....	5
9.4 Beleuchtung.....	5
HINWEISE	6
1 VER- UND ENTSORGUNG	6
2 GRUNDWASSER, GEWÄSSER.....	7
3 BODENSCHUTZ	7
4 BODENFUNDE, BODENDENKMALE.....	8
5 SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE	8
6 IMMISSIONSSCHUTZ	8
6.1 Betrieb von haustechnischen Anlagen.....	8
6.2 Landwirtschaftliche Betriebe	9



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bauliche Nutzung:	WR	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	wieviel m ² Grundfläche je m ² Grundstücksfläche	§ 19 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6	wieviel m ² Geschossfläche je m ² Grundstücksfläche	§ 20 BauNVO
Vollgeschosse:	II II/U	zwei Vollgeschosse zwei Vollgeschosse, davon ein mögliches Vollgeschoss im talseitigen Untergeschoss	§ 20 BauNVO
Bauweise:	ED, o	Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise	§ 22 BauNVO

2 BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grundstücksgrenzen.

Werden nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) größere Abstände erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m und die Traufhöhe mit 7,00 m, von der Oberkante des Untergeschossrohfußbodens (OK RFB UG) ausgehend, festgelegt.

Als Höhenbezugspunkt wird die geometrische Mitte des Hauptgebäudes festgesetzt. An diesem Bezugspunkt darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RFB EG) maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Ausgehend von der Bezugshöhe sind alle weiteren Höhenangaben zu ermitteln.

Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenangaben im Schnitt mit anzugeben.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Höhendifferenzen zu Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.



Zur Minimierung der Barrierewirkung sollten Höhenunterschiede innerhalb des Geländes nur mit abgestuften Natursteinmauern oder als Böschungen abgefangen werden.

Benachbarte Garagen dürfen bei entsprechender Hanglage einen Höhenversatz von bis zu 30 cm aufweisen.

4 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG

Die Dachform sowie die Dachneigung sind frei wählbar.

Für die Dacheindeckung sind natürliche Farben (Erd- oder Rottöne) zu verwenden.

5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Haus mit einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

6 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Zufahrt zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster, etc.) auszubilden.

Asphaltbefestigungen sind auf den Baugrundstücken nicht zugelassen.

7 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Grundstückseinfriedungen können in Form von Hecken und Zäunen erfolgen. Massive Einfriedungen sowie Mauersockel sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedung zum Straßenbereich wird auf maximal 1,00 m begrenzt.

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind Zäune sockellos und mit 0,15 m Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun herzustellen.

8 BAUVERBOTSZONE, BAUBESCHRÄNKUNGSZONE, SICHTFELDER

8.1 Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

„Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen [...] an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. [...]“



8.2 Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG

„Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einverständnis mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs [...] von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 30,00 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke errichtet [...] werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. [...]“

8.3 Sichtfelder gem. RASt 06

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände i. S. der Art. 23, 26 und 29 BayStrWG zulässig, wenn die Höhe größer als 1,00 m über der Fahrbahndecke ist.

9 MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

9.1 Durchgrünung der Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

9.2 Hausbäume

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen (sogenannte „Hausbäume“) im Bereich der privaten Grundstücke sind zwingend vorgeschrieben. Die ausgewiesenen Standorte sind variabel. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

9.3 Baufeld

Baufeldfreimachung, Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. - 28.02 durchzuführen.

9.4 Beleuchtung

Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.



HINWEISE

1 VER- UND ENTSORGUNG

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauches ausreichend dimensioniert werden.

Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Aufgrund der Hanglage ist sicherzustellen, dass durch die Versickerung von Oberflächenwasser keine Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei einer Versickerung wären zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung das geltende Merkblatt DWA-M 153 nachzuweisen. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV fallen.

Bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über den Mischwasserkanal des öffentlichen Kanalnetzes ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen des Baugebietes in der Entwässerungsplanung, die der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrunde liegen, enthalten sind. Ggf. wäre ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim zu stellen.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Mischwasserkanal (Mischsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig.



Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind beim Markt Markt Taschendorf anzumelden.

Die Satzungen der Marktgemeinde Markt Taschendorf sind zu beachten!

2 GRUNDWASSER, GEWÄSSER

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen und das dauerhafte Ableiten von Grund- oder Quellwasser über das Kanalnetz sind nicht zulässig. Sollten hohen Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung oder Ableitung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) des Grundwassers während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Es ist darauf zu achten, dass gem. § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

3 BODENSCHUTZ

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen.



Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

4 BODENFUNDE, BODENDENKMALE

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

5 SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKELEMENTE

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Betrieb von haustechnischen Anlagen

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. haustechnischen Anlagen) folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

		WA
tags	(06:00 - 22:00)	55 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00)	40 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.



Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

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

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

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, ist der Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen oder ein Gerätetausch notwendig.

6.2 Landwirtschaftliche Betriebe

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.