

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des §4 Abs. 1 BauNVO und "Mischgebiet" im Sinne des §6 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für Grund- und Geschossflächenzahlen mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und einer GFZ von 0,6 bis 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse als Obergrenze, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschossflächenzahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 1 BauNVO. In den Wohngebieten WA 1 bis 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit je maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

3. Baugestaltung

In den Wohngebieten WA 1-3 sind ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss II (I+D) zulässig. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und einem Kniestock von maximal 1,00m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt im Mittel 6,50m, je Gebäudeseite, gemessen ab neuem Gelände. Untergeordnete Dachaufbauten und Vorbauten mit Gegengiebel sind zulässig. Die zulässige Gaubenlänge darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

In WA 1 sind zusätzlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen II (II) sowie Pultdächer bis max. 20° bei Kniestock 1,00m und Traufhöhe 7,50m zulässig. Im Wohngebiet WA 2 wird die Firstrichtung Nord-Süd festgelegt.

Im Mischgebiet sind zwei Vollgeschosse (II) oder (I+D) zulässig. Als Dachform werden neben den o.g. Satteldächern auch Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zugelassen. Der Kniestock darf maximal 1,00m betragen, die Traufhöhe im Mittel 7,50m.

Dächer sind mit naturroten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen auszuführen. Gelb, grün, blau oder ähnliche Farben sind ausgeschlossen.

4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind im Gebäude oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen.

Soweit die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt, ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Bei Errichtung von Garagen und Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer anzugleichen.

5. Fassadengestaltung

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straßen sind als max. 1,00m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Rohrmattenzäune oder ähnliche sind unzulässig.

7. Verkehrserschließung

Die Breite der Erschließungsfläche muss mindestens 6,50m bzw. 8,50m lt. Planeintrag betragen. Am Ende der Erschließungsstrasse ist eine ausreichende Wendeanlage (3-achsiges Müllfahrzeug) vorzusehen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig. Qualität: Hochstamm, StU 14/16. Größe der Baumscheiben mind. 12 m². Zur Sicherung der Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstrasse sind geeignete Schutzvorrichtungen wie Anfahrerschutz oder Hochborde vorzusehen.

8.2 Pflanzgebote für Bäume und Baum-Strauchhecken innerhalb der privaten Bauflächen

Es ist ein Anteil von mind. 50% standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung vorzusehen (Liste im Anhang der Begründung).
Pro Baugrundstück ist mind. 1 mittel- großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen

8.3 Externe Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Dem Eingriff durch die Bebauung wird als Ausgleichsfläche die Fl.Nr. 619 Gmkg. Herpersdorf, Markt Eckental mit einer Fläche von 11.932 qm zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird extensiv genutztes artenreiches Grünland festgesetzt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist der Begründung zu entnehmen.

8.4 Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelhochgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

8.5 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie von Versorgungsleitungen der N-ergie gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

8.6 Minderung der Versiegelung

Die Versiegelung von Platz- und Wegeflächen auf den Grundstücken sowie von öffentlichen Fußwegen ist auf das mindestnotwendige Maß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Alle weiteren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

Die Anlage und Unterhaltung privater Brunnenanlagen und sonstiger Entnahmestellen von Grund- und Schichtwasser sind nicht zulässig.

9. Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, Tel. 0911/67 04 70, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft, Schiene, Straße und Gewerbe wird hingewiesen.

Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 9877.1 in der Fassung vom 16.11.2009 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ziffern 9.1 und 9.2 sind im Rahmen des Genehmigungsfreistellungs- verfahrens und eines evtl. Baugenehmigungsverfahrens vom Planfertiger zu berücksichtigen.

Verkehrslärm - Straße und Schiene

9.1 Lärmorientierte Grundrissplanung

Für die von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte Low gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, - Schallschutz im Städtebau -, betroffenen Baufelder in den Teilflächen WA 1 und MI sind bei den Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung vorrangig Lärmschutzgrundrisse in den Planungen zu berücksichtigen.

Durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung muss sichergestellt werden, dass überwiegend nachts genutzte Aufenthaltsräume wie Schlaf- und Kinderzimmer an den von der Staatsstraße St 2236 (Hersbrucker Straße) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

9.2 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Sofern eine Anordnung von überwiegend nachts genutzten Aufenthaltsräumen an den verkehrswegezugewandten Fassaden (hier: Westfassaden) nicht vermieden werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu berücksichtigen.

Der Nachweis des passiven Lärmschutzes ist objektbezogen im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens zu erbringen.

Vorbehaltlich einer Detailprüfung im Einzelfall wird der Einbau von Fenstern mit Schallschutz-Isolierverglasung der Schallschutzklasse 3 im Bereich der straßenzugewandten Fassaden empfohlen.

Für Aufenthaltsräume mit einer überwiegenden Nutzung im Tagzeitraum (z. B. Wohnzimmer, Küchen) wird der erforderliche, passive Lärmschutz der Fenster vorbehaltlich einer Detailprüfung im Einzelfall mit bauüblichen Fensterkonstruktionen (z. B. Fenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung und mind. 1 Dichtungsebene) erfüllt.

Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels in den nachts genutzten Aufenthaltsräumen an straßenzugewandten Fassaden sind geeignete Lüftungs-einrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Auf diese Lüftungseinrichtungen kann nur verzichtet werden, wenn für die Räume eine weitere Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf der verkehrswegeabgewandten Gebäuderückseite besteht.