



MARKT ECKENTAL

**LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„FORTH NR. 11“**

ENTWURF

FASSUNG: 08.04.2025



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

III Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)**
- 1.1 Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Im WA sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im WA sind - ausnahmsweise - zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.4 Im WA sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)**
- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige maximale Wandhöhe (WHmax) sowie die maximale Firsthöhe (FHmax).
- 2.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von der OKF EG bis zur obersten Kante des Daches (Oberkante First).
- 2.4 Bei Flachdächern gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Bezugsgröße für die Gebäudehöhe. Die zulässige Wandhöhe kann bei Flachdächern mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie um 0,4 m überschritten werden.
- 2.5 Im WA darf die OKF EG maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des jeweiligen Baugrundstücks liegen.
- 3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Im WA gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB, in der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.
- 4 Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Im WA beinhalten die Baugrenzen keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten. Bei Doppelhaushälften sind innerhalb der Baugrenzen keine Abstandsflächen zueinander einzuhalten.

5 KfZ-Stellplätze, Carports Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 KfZ-Stellplätze sind im gesamten WA zulässig.
- 5.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind nur in den dafür im Planblatt festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von mindestens 5,0 m; vor Carports von 1,0 m vorzusehen.
- 5.4 Im WA sind Stellplätze, Wege und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainagepflaster o.ä.) auszuführen. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

6 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 6.1 Im WA sind je Baugrundstück Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20,00 m² zulässig.
- 6.2 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur zulässig als:
 - Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
 - Metallzäune ohne durchlaufenden Sockel,
 - Holzzäune ohne durchlaufenden Sockel.
- 6.3 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt:
 - für Zäune entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen 1,30 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche
 - für Zäune an sonstigen Grenzen 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche
- 6.4 Gabionenwände, Sichtblenden und Mauern sind als Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

7 Dächer / Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 7.1 Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind dem Planblatt zu entnehmen.
- 7.2 Bei Satteldächern sind Schleppdachgauben mit einer mit einer maximalen Dachneigung von 18° zulässig.
- 7.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Dachaufbauten mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss auf Hauptgebäuden mindestens 10 cm und auf Nebengebäuden mindestens 6 cm stark sein.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurutschen.
- 7.4 Dächer von Garagen sind in Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Alternativ können sie als extensiv begrüntes Flachdach (max. 10° Dachneigung) bzw. extensiv begrüntes flachgeneigtes Pultdach (max. 15° Dachneigung) ausgebildet werden. Die Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind aus Glas zulässig.

8 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 8.1 Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben und mit glänzender Oberfläche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- 8.2 Aneinander gebaute Hauptgebäude (Doppelhäuser) sind in Höhe, Dachform und -neigung gleich zu gestalten.

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

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin sind Stützmauern unzulässig. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem im Bebauungsplan dargestellten Ausgangsgelände zulässig. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig; Geländesprünge entlang der Grundstücksgrenzen sind durch Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 abzufangen.

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

Alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

11 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet ist dezentral auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen / Einrichtungen zu versickern.

12 Grünordnung sowie Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- 12.2 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
- 12.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 12.4 Es ist mindestens die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage nicht fest.

- 12.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 12 m² Flächengröße zu pflanzen. Wo dies aus räumlichen Gründen nicht möglich ist, sind für die festgesetzten Baumpflanzungen unterirdische Wurzelraumerweiterungen vorzusehen. Wurzelraumerweiterungen müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m³ haben. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein verdichtungsresistentes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersystem) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumerweiterungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes zu verwenden.
- 12.6 Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen:
Bäume Wuchsklasse 1: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
Sträucher für Hecken gemäß 6.2: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm.

V Textliche Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Bezüglich der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze gilt die derzeit gültige Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Eckental.

2 Baumpflanzungen, Abstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

3 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Sämtliche Boden-Beobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt anzuzeigen.

4 Bodenschutz / Altlasten

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt sind in diesem Fall umgehend zu verständigen und ein privater Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG ist

einzuschalten, um eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchzuführen.

5 **Bodenarbeiten**

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei unversiegelten Flächen sollten die Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Da auch natürliche Erdstoffe Belastungen aufweisen können, ist bei Erdarbeiten Aushubmaterial in Mieten bereitzustellen und deklarationsanalytisch zu behandeln, um die entsprechenden Verwertungs-/Entsorgungswege festlegen zu können.

6 **Regelung des Grundwasserabflusses / Grundwasserschutz**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Auf Bauantragsebene ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen, um (neben Gründungsempfehlungen für Gebäude) den Grundwasserflurabstand zu ermitteln, Auswirkungen der Bebauung auf den Grundwasserkörper zu beurteilen und Abhilfemaßnahmen zu definieren.

Unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellergeschosse) sind nach außen hin abzudichten („Weiße Wanne“).

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

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

7 **Immissionen / Immissionsschutz**

Auf die von den landwirtschaftlichen Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BIm-SchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

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

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw.

Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion 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 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, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

8 Versickerung von Niederschlagswasser / Überflutungsschutz

Im Rahmen der Bauanträge sind von den Bauwerbern Entwässerungsanträge zu erstellen, in denen die Art der gemäß Festsetzung Nr. 11 auf den Baugrundstücken zu errichtenden Versickerungsanlagen darzustellen ist, mit denen das beim 5-jährlichen Bemessungsregen anfallende Oberflächenwasser zu entsorgen ist.

Die Gebäude und Freianlagen auf den Baugrundstücken sind so zu gestalten, dass der Überflutungsschutz bei Starkregen für das 20-jährliche Regenereignis sichergestellt werden kann nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt ebenfalls in den o.g. Entwässerungsanträgen; dazu sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes 118 zu berücksichtigen.

Nürnberg, 08.04.2025

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt

Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. S. Klebe,

in Zusammenarbeit mit dem Markt Eckental