

Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungsplan- und Grünordnungsplan
5/28 "Bruckwiesen II"**

**Gemeinde Bubenreuth
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Vorentwurf vom 20.01.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

- auf Teilflächen der Flur-Nr. 223 im Norden und im Südosten:
 - Gewerbegebiet
- auf Teilfläche der Flur-Nr. 223 im Südwesten:
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche (P&R-Anlage)
- auf Teilfläche der Flur-Nr. 223 im Nordosten
 - Verkehrsfläche (öffentliche Zufahrt)
- Auf Teilfläche der Flur-Nr. 223 im Nordwesten
 - Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser – Regenrückhaltung
- Auf Teilflächen der Flur-Nr. 223 und 224 im Südwesten:
 - Private Grünfläche mit dem Erhalt von bestehenden Gehölzen und Sträuchern
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Personalwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ausschluss von zulässigen Bordellen und bordellähnlichen Betrieben (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 6 BauNVO
- Ausschluss von zulässigen Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
- Sonderveranstaltungen im Gewerbegebiet sind einzeln mit den Zuständigen Behörden abzustimmen.

Immissionsschutz:

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden die nachfolgenden Maßnahmen und Vorkehrungen festgesetzt:

- [1] Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- [2] An Fassadenseiten ohne bzw. mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Mindestanforderungen der DIN 4109 ausreichend.
- [3] An Fassadenseiten eines möglichen Baukörpers mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 4 dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangerschließungen, Kastenfenster o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientie-

rung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden.

An Fassadenseiten mit Überschreitungen oberhalb der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangerschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) eingehalten wird.

- [4] Eine Nutzung etwaiger Freiflächen im südlichen Bereich von Baukörpern ist durch organisatorische Maßnahmen im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) auszuschließen.
- [5] Ggf. kann auf [5] verzichtet werden, sofern durch eine geeignete Abschirmung o. Ä. der etwaigen Freiflächen im südlichen Bereich von Baukörpern sichergestellt werden kann, dass die anlagenbezogenen Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nachts weiterhin um 10 dB(A) unterschreiten. Dies ist durch eine schalltechnische Untersuchung entsprechend nachzuweisen.
- [6] Die östliche Fassadenseite der Parkpalette ist mit einem Schalldämm-Maß von $R_w' \geq 30$ dB auszuführen.
- [7] Technische Anlagen innerhalb des Plangebiets sind durch technische, konstruktive und bauliche Maßnahmen so auszuführen, dass die davon ausgehenden Geräusche auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird gemäß den Planeinschrieben als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß den Planeinschrieben werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Höhenangaben in Meter Normal Null (mNN).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m errichtet werden dürfen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) und eine Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zwingend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB vorgeschrieben.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die 5 Einzelbäume im Süden des Geltungsbereiches sowie eine nördlich des Gebäudebestandes gelegene Gehölzgruppe sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung entlang des Saumes) vor jeglicher Beeinträchtigung im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen.

Zur Randeingrünung ist im Norden des Geltungsbereiches die Anpflanzung von ca. 3,0 m breiten, zweireihigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten: Hei., 2xv., 125 – 150, VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m). Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Folgende Pflanzenarten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkraut aufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

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.

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

Der Gesamtausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich auf 6.657 m². Er wird vollständig extern auf der Fl.-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, erbracht. Das Flurstück umfasst ca. 7.261 m², so dass eine Überkompensation von ca. 604 m² entsteht, die als Ausgleich für weitere Maßnahmen herangezogen werden können.

Auf der Fl.-Nr. 625 ist auf bisheriger Ackerfläche die Ansaat einer artenreiche Extensivwiese unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 50% durchzuführen. Es hat eine 2-malige Mahd / Jahr mit Abtransport des Mähguts zu erfolgen (erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September). Auf jede Form von Nährstoffeintrag, Biozideinsatz, Düngung usw. ist zu verzichten.

Zur Abschirmung der Ausgleichsfläche sind entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze naturnahe mindestens zweireihige Heckenstrukturen anzulegen (Mindestpflanzqualitäten: Hei., 2xv., 125 – 150, vStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Sol., 3xv., mB. 125-150).

Folgende Pflanzenarten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Die Vorgaben zu Wildverbisschutz, Mulchschicht und weiterer Pflege aus Punkt 5 (Pflanzgebot) gelten für die Pflanzung auf der Ausgleichsfläche entsprechend.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“(EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in der gewünschten Art, Pflanzqualität oder Stückzahl zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu wählen. Eine Zertifizierung ist gegebenenfalls nachzuweisen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Zur weiteren Strukturanreicherung für Fauna-Arten sind auf der Ausgleichsfläche zusätzliche Strukturelemente wie z.B. einzelne heimische Obstbäume, Wurzelstöcke, Holzhaufen und / oder Lesesteinhaufen (aus natürlich anstehendem, frostfestem Material, mind. 80% Körnung 200-400 mm) vorzusehen.

8. Artenschutz

Rodungsarbeiten haben ebenso wie die Baufeldräumung (Abmähen von Bewuchs bzw. Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nicht von Anfang März bis Ende September zu erfolgen.

Der Biotopbaum (Obstbaum mit Spaltenstruktur) im Westen des Geltungsbereichs sowie Brennholzstapel dürfen ausschließlich von Mitte September bis Ende Oktober bei einer Temperatur von mind. 10°C entfernt werden. Die Entfernung der Holzstapel hat manuell zu erfolgen, der Biotopbaum ist vorsichtig zu Boden zu bringen, um Fledermäusen ein Ausfliegen zu ermöglichen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Wandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 30° zulässig.

3. Einfriedungen

Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.

Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Flächen ohne Versiegelung sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

5. Stellplätze

Die Stellplatzanlage (P&R-Anlage) dient als P&R-Anlage entsprechend dem festgestellten Bedarf überwiegend dem kostenlosen Gebrauch seitens der S-Bahn-Nutzer. Darüber hinaus deckt sie den Stellplatzbedarf für die Besucher sowohl der benachbarten gewerblichen Anlage als auch des künftigen Gewerbegebiets "Hoffeld" östlich der Bahnstrecke.

Weitere Stellplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Bereichen einordbar. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochbord (10 cm) gegen Befahren und Beparken zu sichern.

6. Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Schmutzwässer sind an den Bestand der kommunalen Abwasseranlage anzuschließen, Regenwässer sind auf dem Grundstück zu sammeln und zu puffern, damit eine gedrosselte Abgabe an die Vorflut sichergestellt werden kann.

Wasser und Abwässer dürfen nicht dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet wird.

Bei Beleuchtungsanlagen oder Leuchtwerbung in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und es nicht zur Verfälschung, Überdeckung oder dem Vortäuschen von Signalbildern kommt.

8. Werbung

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, sind unzulässig. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (Bauverbotszone) unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

9. Eingrünung von Abfallsammelstellen

Abfallsammelstellen im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen blickdicht abzuschirmen. Zulässig sind Wandkonstruktionen und/oder Abpflanzungen.

Pro 3,0 m Wandabwicklung ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzen-Artenliste (siehe Punkt 7) zu pflanzen.

HINWEISE

1. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgelegten Anforderungen an den passiven Schallschutz vor Beginn oder der wesentlichen Änderung von Nutzungen der Gemeinde gegenüber nachzuweisen sind.

2. Bauverbotszone

Entlang der Staatsstraße St 2244 ist die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten.

3. Niederschlagswasser

Bei der Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswassers ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 sowie das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 zu beachten.

4. Auffüllungen

Bei etwaigen Auffüllung des Geländes sind nur unbelastetem Materialien zu verwenden. Auf Verlangen der Kommune ist die Herkunft des Materials nachzuweisen.

5. Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das zuständige Wasserwirtschaftsamt beizuziehen. Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

6. Bodendenkmale

Auf folgende 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.

7. Oberflächenwasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Wesentliche Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Flurabstand. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass u. a. der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Eine dezentrale Versickerung kann unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. In § 3 Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine „flächenhafte“ Versickerung über den Oberboden vorausgesetzt. Die Technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.

8. 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.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) kann es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Gemäß der Trinkwasserversordnung 2001 (TrinkwV) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an dritte abgegeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

9. Grundwasser

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten bei Auftreten von Grundwasser Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen von Versorgungsunternehmen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern und hierzu das betreffende Servicecenter Kontakt zu kontaktieren.

11. 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.

12. Verkehrsemissionen

Gegenüber dem Straßenbaulasträger und dem Betreiber der Bahnlinie können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden

13. Zweiter Rettungsweg

Im Zuge der Hochbauplanung ist die Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges nachzuweisen.

14. Schutzabstände

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.

15. Artenschutz

Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen, welche sich als Fledermausquartiere eignen könnten, wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Sollten dort wider Erwarten dennoch Individuen aufgefunden werden oder sollte es Hinweise geben, welche auf eine Funktion als Quartierbaum schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), muss umgehend die Untere Naturschutzbehörde informiert und das weitere Vorgehen (z.B. Bereitstellung von Ersatzquartieren) abgestimmt werden.

16. Regenerative Energien

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt.

17. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünung sollte mind. als Extensivbegrünung mit 8 bis 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht ausgeführt werden (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind zulässig und werden empfohlen.

18. Abfallbeseitigung

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

19. Behindertengerechtes Bauen

Die DIN 18040-3 öffentlicher Verkehrs- und Freiraum und DIN 32984 Bodenindikatoren sind im öffentlichen Raum einzuhalten.

20. Pflanzabstände

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

21. Sonstiges

Der Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung und den notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich der Ortsstraße in die klassifizierte Straße stehen. Sämtliche durch die neue Anbindung an die klassifizierte Straße entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß StraW 85 zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Bepflanzungen entlang der klassifizierten Straße sind Sache des Baulastträgers.

Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 07.05.2019
Eb/Ku/Sf/Re-19.039.6/7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96047 Bamberg



Schönfelder