Markt Feucht

MARKT FEUCHT
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

ZUM

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 72 „RATHAUSERWEITERUNG“

- VORENTWURF -

FASSUNG VOM: 05.05.2025

VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

IV Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2. Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3. In den Erdgeschossbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen „Hauptstraße“ und „Altdorfer Straße“ ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt festgesetzten Werte.

2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)

3.1. Die zulässige Höhe von Hauptgebäuden wird durch die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) oder die maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) bestimmt.

3.2. Die maximal zulässigen First- und Wandhöhen beziehen sich auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN). Dabei gilt als Firsthöhe die oberste Kante des Daches. Als oberer Punkt der Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand (Attika) heranzuziehen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

4.1. Es gilt die geschlossene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

4.2. Die Abstandsflächen werden auf das sich aus dem Plan ergebende Maß begrenzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1. Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Feucht wird festgesetzt, dass im Plangebiet kein Stellplatznachweis notwendig ist.

6.2. Private Zufahrten, Wege und ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich als wasserdurchlässige Beläge zulässig. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

6.3. Stellplätze in nicht überdachter Bauweise sind ausschließlich in den Flächen für Stellplätzen zulässig. Carports sind nicht zulässig.

6.4. Garagen sind in die Hauptgebäude integriert zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

8. Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

8.1. An den mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten.

Bei den Baukörpern sind entweder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Kombination mit Schallschutzfenstern vorzusehen.

Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 vorzusehen.

8.2. Für Außenwohnbereiche ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen der Dauerschallpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.

8.3. Der Schall der technischen Anlagen und der Gewerbebetriebe ist in seiner Summenwirkung so weit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

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

9.1. 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.

9.2. Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.

9.3. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen nachzupflanzen.

9.4. Es ist mindestens die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen dürfen jeweils bis zu 5 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.

9.5. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume (Wuchsklasse 2) sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 8 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.

9.6. Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen:
Bäume Wuchsklasse 2: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

10. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1. Es gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Feucht. Abweichend davon wird folgendes festgesetzt:

<u>Dächer</u>

10.2. Die Dachneigung von Nebengebäuden ist entweder der Dachneigung der dazugehörenden Hauptgebäude anzugleichen oder als Flachdach bis maximal 10 ° zulässig

10.3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind ab einer Größe von 15 m² mindestens extensiv zu begrünen und konstruktiv entsprechend auszubilden. Davon ausgenommen sind die Flächen notwendiger haustechnischer Anlagen mit dazugehörenden Dachausstiegen sowie erforderlicher Rettungswege Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

10.4. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen.

10.5. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Auf Flachdächern von Hauptgebäuden ist eine Aufständerung bis 1,5 m und bei Nebengebäuden bis 1 m über der realisierten Wandhöhe (Attika) zulässig. Bei

Aufständerung sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe über der realisierten Wandhöhe von der äußeren Gebäudekante zurückzuversetzen.

10.6. Auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind haustechnische Anlagen (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) und dazugehörige Dachausstiege als Dachaufbauten zulässig. Deren Grundfläche darf 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und ihre Höhe 1,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und zusammenfassend durch Sichtschutzwände abzuschirmen. Dachaufbauten, die bereits allseitig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika der Außenwand abgeschirmt werden, sind hiervon ausgenommen.

Fassaden

10.7. Fassadenabschnitte ab 3 m Länge, die keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Je Pflanze sind mindestens 0,8 m^2 unversiegelte Pflanzbeetfläche herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m^3 betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- oder Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

An Grenzen von Baugrundstücken zu öffentlichen Straßen sind Einfriedungen nicht zulässig.

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

Stützmauern und Gabionenwände mit einer Höhe von über 0,9 m sind ganzflächig mit Kletter- oder Rankpflanzen (Arten entsprechend der Pflanzenliste in den textlichen Hinweisen) zu begrünen.

V Textliche Hinweise

1. Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2. Leitungsabstände / Baumabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

3. Pflege/Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

4. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz

Gehölzfällungen sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, durchzuführen.