



**MARKT ARBERG
LANDKREIS ANSBACH**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 18 „OBERSCHÖNAU NORD“

- ENTWURF -

22.04.2016



VOGELSANG

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



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

II Textliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen festgesetzt:

Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

- Geschäftsgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- selbstständige Lagerplätze
- Schrottplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

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

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte (GRZ).

3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB)

Als maximale First- und Wandhöhen der Gebäude gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der First- und Wandhöhen ist das natürliche Gelände gemäß den im Planblatt dargestellten Höhenlinien. Sie ist im Mittel des jeweiligen Gebäudes zu messen.

5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Einfriedungen sind nur innerhalb des eGE zulässig. Sie sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m über dem natürlichen Gelände und ohne durchlaufenden Sockel auszuführen.

6 Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die Dächer von Gebäuden im eGE sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen. Der First von Pultdächern darf nicht zum Ortsrand ausgerichtet sein.

Die Dächer von untergeordneten Anbauten im eGE sind als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen.

Die Dachflächen sind in hell- bis dunkelroten Farben auszuführen. Alternativ sind sie extensiv zu begrünen.

7 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind mit Außenputz und / oder vertikaler Holzlattung zu versehen.

Alternativ dazu sind graue, grüne oder braune Blechverkleidungen zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung in Form von unbeleuchteten Schildern in einer maximalen Größe von 4 m² zulässig.

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

Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

Die beidseitigen 3 m Schutzstreifen zur FN DN 250 sind dauerhaft von baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Sämtliche Flächen außerhalb von Gebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten, Zugängen, Abfallsammelplätzen, Stellplätzen sowie von sonstigen versiegelten Flächen, sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Für die Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm

Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Für Rosen: Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen.

Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artenentsprechend nachzupflanzen.

Die zu pflanzenden zwei Laubbäume im Norden des Geltungsbereiches sind so zu pflegen, dass das erforderliche Lichtraumprofil am bestehenden Flurweg freigehalten wird.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichflächen für die auf den Flurstücken Nr. 2074, 2075, 2076, 2076/1, 2076/2, 2077, 2078, 2079 und 2080 - alle Gemarkung Arberg - zu erwartenden Eingriffe (Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereiches):

Ausgleichsfläche A1: auf Teilfläche des Flurstücks Nr. 2074 (Gemarkung Arberg); Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten; Maßnahmen: Anpflanzung einer Doppelreihe von Obstbaum-Hochstämmen aus regionaltypischen Sorten; Es sind insgesamt mindestens 5 verschiedene Sorten zu verwenden; Ansaat einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung; Pflege: regelmäßiger Obstbaumschnitt, zwei- bis dreischürige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Mahd vor dem 15. Juli durch Pflanzung und Ansaat. Die Flächengröße beträgt insgesamt 966 m², diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet.

Ausgleichsfläche A2: auf Teilfläche des Flurstücks Nr. 2080 (Gemarkung Arberg); Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten; Maßnahmen: Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen aus regionaltypischen Sorten; Es sind insgesamt mindestens 10 verschiedene Sorten zu verwenden; Ansaat einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung; Pflege: regelmäßiger Obstbaumschnitt, zwei- bis dreischürige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Mahd vor dem 15. Juli. Die Flächengröße beträgt insgesamt 3.561 m², diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet.

Die Herstellungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen (Obstbaumpflanzung, Ansaat) sind bis spätestens ein Jahr nach Baubeginn (im eGE westlich der Straßenverkehrsfläche bezogen auf das nördliche der beiden Baufenster) umzusetzen.

III Textliche Hinweise

1. Erzeugung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen Anlagen sind technische Anlagen zur Erzeugung, zur Nutzung oder zur Speichern erneuerbarer Energien aus Strom und / oder Wärme zu errichten.

2. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

3. Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Laut Art. 8 Abs. 2 DSchG sind 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.

4. Leitungsabstände

Bezüglich der im Planblatt dargestellten Fernwasserleitung sind die gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400 ff (beziehbar über: Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Josef-Wirmer-Straße 1-3, 53123 Bonn) und gemäß dem der Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe vom 15.02.2016 beigefügten Merkblatt geforderten Sicherheitsabstände zu Wasserleitungen einzuhalten.

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

Nürnberg, 22.04.2016

Bearbeitet: M.Sc. Ines Richardt, Dipl.-Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit dem Markt Arberg