TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.TH9 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Geschosszahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
Die Angaben beziehen sich auf das gewachsene Gelände.

3. BAUWEISE

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO anzuwenden.

4. BAUGRENZEN

Im Geltungsbereich sind die Baugrenzen zwingend einzuhalten, um Verschattungen der Nachbargebäude zu vermeiden.
Garagen und Carports mit Flachdach dürfen außerhalb der Baugrenzen gebaut werden.

5. WANDHÖHE

Die angegebene Wandhöhe wird gemessen bis zur Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Wand oder Oberkante Attika. Gemessen wird auf der Seite der Traufe. Die maximale Höhe bezieht sich auf die Höhe der Straße in ihrer Achse in der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die Eintragungen im Plan.
Die Firsthöhe bezieht sich ebenso von der Oberkante der zugeordneten Erschließungsfläche (Mitte der Straße in der Mitte des Grundstückes) bis zur Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Wand oder Oberkante Attika. Gemessen wird auf der Linie des Firstes. Für die zulässigen Firsthöhen gelten die Eintragungen im Plan.
Für Flachdächer gelten ausschließlich die max. zulässigen Wandhöhen.
Bezugshöhen und Geländehöhen sind der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

6. NEBENANLAGEN

a) Für Fahrrad - und Geräteschuppen gelten besondere Auflagen:
Höhe max. 2,80m, Flachdach, Dachneigung max. 3%

b) Nebenanlagen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 0,50m zurückzusetzen und einzugrünen.

c) Nebenanlagen sind für jede Hausgruppe einheitlich auszuführen.

7. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze richtet sich nach den im B-Plan vorgesehenen Wohneinheiten. Es werden gemäß der unten stehenden Richtzahlenliste für vorgesehene 24 Wohneinheiten (im inneren des Baugebietes) 8 öffentliche Stellplätze festgesetzt.
Private Stellplätze sind nach unten stehender Richtzahlenliste nachzuweisen.

a. Carports und PKW-Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie festgesetzt sind. (Begrenzungslinie inkl. Bezeichnung, siehe Legende)
b. Die Dachform von Carports und Garagen sind als flachgeneigtes Dach mit einer max. Dachneigung von 3% (Flachdach) festgesetzt.
c. Private und öffentliche Stellplatzflächen für Pkw, Carportzufahrten und Feuerwehrzufahrten dürfen versiegelt werden. Private Stellplatzflächen sind luft- und wasserdurchlässig auszubilden.
d. Aneinander angrenzende Garagen und Carports sind in Attikahöhe und Material aneinander anzugleichen und auszuführen.
e. Garagen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind mit einem automatischen Torantrieb auszustatten.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Sie gelten auch, wenn Baugrenzen und Höhen andere Möglichkeiten zulassen.

9. DÄCHER

Als Dächer sind alle im Plan angegebenen Dachformen zugelassen, soweit sie die zugelassene Wandhöhe im Zusammenhang mit der zugelassenen Geschossigkeit nicht überschreiten.
Anlagen zur solaren Nutzung sind zulässig.

10. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20m über Gelände nicht überschreiten. Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist auf eine Einfriedung vor dem Haus zu verzichten.

11. NEBENGEBÄUDE, MÜLL

Müllbehälter sind in Haupt - oder Nebengebäuden zu integrieren. Bei Aufstellung im Freien sind ihre Standplätze im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen durch blickdichte Sichtschutzwände abzuschirmen. Dasselbe gilt für Heizanlagen (Luft-Wärmepumpen).

12. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind ausschließliche unterirdisch zu verlegen, Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

13. HERSTELLUNG UND BEREITHALTUNG VON STELLPÄTZEN (inkl. Fahrradstellpätze)

a) Die Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen richten sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV)

b) Stellplätze für Besucher sind oberirdisch anzulegen und müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und zu erhalten.

c) Die Anzahl sowohl öffentlicher als auch privater Stellplätze sind nach unten stehender Richtzahlenliste nachzuweisen . Es werden 8 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

d) Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatz- bzw. Abstellplatzzahl zu ermitteln und durch kaufmännische Auf- oder Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen sind die jeweiligen Zahlen zu addieren.

e) Fahrradabstellplätze sind in der rechnerisch ermittelten Anzahl nachzuweisen.

f) Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,30 m² pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist. Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausge rüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

g) Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.

RICHTZAHLENLISTE STELLPLÄTZE

Nr.	Nutzung	Zahl der KfZ Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze
1	Wohnungen bis 130m² Wohnungen ab 130m²	1St. / WE 2St. / WE	1 FSt. / WE 2 FSt. / WE Bei Einfamilienhäusern ist kein FSt. notwendig
2	Geförderte Mietwohnungen	1St. / 2 WE	1 FSt. / WE
3	Geförderte Altenwohnungen, betreutes Wohnen	1St. / 5 WE Mit Nachweis Behindertengerecht	1 FSt. / 4 WE
4	Pflegeheime	1St. / 12B	1 FSt. / 20 B
5	Büro- und Verwaltungsräume, Arztpraxen, Beratungsräume, Kanzleien usw.	1St. / 40m² NF, mindestens 1St.	1 FSt. / 80 m²NF
6	**Besucherstellplätze öffentlich**	**1St. / 3 WE**	**1 FSt. / 3 WE**

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Baugebietes ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen.

Für jeden großkronigen Baum ist eine Fläche von mindestens 12m², für jeden klein- oder mittelkronigen Baum eine Fläche von mindestens 8m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Bei Unterschreitung der Flächengröße ist der für Bäume notwendige Wurzelraum durch technische Vorkehrungen, z.B. durch Wurzelbrücken oder durch Verwendung von tragfähigen Substraten unter der angrenzenden Verkehrsfläche sicherzustellen.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN; GRUNDWASSERNEUBILDUNG; GRUNDWASSERSCHUTZ

Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, ist auf geringstmögliche Befestigung zu achten. Sie sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

3. BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZENARTENLISTE, GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie auf den Grundstücken sind die in der Pflanzenartenliste aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Artenliste siehe Hinweise in der Begründung). Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig, giftige Pflanzen sind zu vermeiden.

Insbesondere entlang der Grenze zu den Kindertagesstätten dürfen ausschließlich einheimische Gehölze, ungiftig und ohne Beeren gepflanzt werden.

4. VERÄNDERUNG DES GELÄNDES

Bei Geländeveränderungen und der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhenvorgaben der Planung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Geländeangrenzungen zwingend zu beachten und die bauaufsichtliche Genehmigung einzuholen.

5. LEITUNGSVERLEGUNG

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2.50m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Bei einem Abstand von weniger als 2,50m zu bestehenden oder geplanten Leitungen ist durch geeignete technische Vorkehrung sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen der Leitungen (auch im Falle der Erneuerung oder Reparatur) und des Wurzelraumes vermieden werden.

6. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Beim Abbruch des Gebäudes im Nordwesten (Am Mühlbach 8) werden Lebensstätten (Nester) von Schwalben zerstört. Ebenso können bei den Rodungsarbeiten Brutstätten betroffen sein. Der Abbruch und die Rodungsarbeiten müssen daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen (Oktober bis Februar).

Vor dem Abbruch sind an Gebäuden in der Umgebung mindestens zwei künstliche Schwalben-Nisthöhlen anzubringen.

Auch in Bezug auf die vorhandenen Fledermäuse muss der Abbruch des Gebäudes „Am Mühlbach 10" zwingend zwischen November und Februar erfolgen. Vor Abbruch der Geb äude sind in der näheren Umgebung 5 künstliche Fledermausnistkä sten (3 Rundkästen, 2 Flachkästen als Sommerquartierkasten) anzubringen. Geeignet sind z.B. größ ere Bäume im Bereich des Mühlbachs im Westen. Die Wartung der Kästen (Reinigung im Winterhalbjahr) ist sicher zu stellen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

Es handelt sich um eine Brache in einem Gebiet nach § 34, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Demnach kann auf eine Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Eine Voruntersuchung der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurde erstellt. (siehe Anlage zur Begründung)

Erläuterungen:

FSt. Fahrradstellplatz
St. Kraftfahrzeug Stellplatz
B Bett
NF Nutzfläche nach DIN 277-2
WE Wohneinheit

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. BODEN / WASSER

Die an der Bauausführung beteiligten sind dahin gehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 Denkmalschutzgesetz unterliegen.
Da im Gemeindegebiet von Thalmässing rege untertägige Eisenerzgewinnung stattfand, kann das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Spuren alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, alten Grubenholz, Mauerung, etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
Sollte während der Bauphase eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist dafür am Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG zu beantragen
Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt wer den
Auf den Schutz des Grundwassers ist zu achten. Entsprechende Auflagen während der Bauphase sind zu beachten.

2. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schall / Lärm:

Die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet werden im festgesetzten WA eingehalten. Die Lärmemissionen der Ortsdurchfahrt sowie der Gewerbebetriebe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ortsdurchfahrt überschreiten die Grenzwerte in diesem Bereich nicht. (Lärmschutzgutachten des Büros Messinger und Schwarz, Anlage zur Begründung).
Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Thalmässing-Waizenhofen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Störungen oder Belästigungen durch Flugemissionen gerechnet werden sollte und die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird. Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht.

Gerüche:

Auftretende Geruchsbelästigungen der Milchwerke treten selten auf, sind aber hinzunehmen.

3. RANDEINFASSUNGEN VON STRASSEN UND WEGEN

Zur Sicherung der Randeinfassungen von Straßen und Wegen ist die Anordnung einer ca. 10cm breiten Rückenstütze aus Beton erforderlich. Entsprechende Bau- und Unterh altungsmaßnahmen sowie die dauerhafte Sicherung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestatten.

4. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es eventuell teilweise erforderlich, Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau – bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu gestatten.