

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM 2. ENTWURF  
DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 22 „CADOLZBURGER STRASSE 10“  
VOM 26.10.2021**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeines Wohngebiet**

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sollen nicht zugelassen werden.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**Grundflächenzahl (GRZ)**

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für die Baugrundstücke wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

**Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf mindestens II und maximal III begrenzt.

**Maximale Wandhöhe (WHmax)**

Die maximale Wandhöhe wird auf 6,0 m begrenzt. Als Wandhöhe gilt gemäß Art.

6 Abs. 4 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die im Plan durch Höhenlinien dargestellte bestehende Geländeoberfläche in m ü. NN.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf die im Plan durch Höhenlinien dargestellte natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 0,5 m verändert werden.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gemäß 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Hauptgebäude entlang der Siegeldorfer Straße müssen auf den im Plan festgesetzten Baulinien errichtet werden.

#### **1.4 Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Die Errichtung von Reihenhäusern ist unzulässig.

#### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan festgesetzte Firstrichtung gilt für neue Hauptgebäude.

#### **1.6 Flächen für Garagen und Carports**

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Garagen umgrenzten Fläche errichtet werden.

#### **1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **Lärmriegel**

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6 umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein geschlossener Lärmriegel

in Form einer begrüneten Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe zu errichten.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die im Plan durch Höhenlinien dargestellte bestehende Geländeoberfläche in m ü. NN.

An der im Plan festgesetzten Stelle kann die Lärmschutzwand durch eine geschlossene Riegelbebauung aus Garagen ersetzt werden.

##### **Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden**

Für die im festgesetzten Wohngebiet geplanten Gebäude sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 als technisches Regelwerk im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Falle eines Freistellungsverfahrens vor Baubeginn nachzuweisen.

Zur Umsetzung dieser Festsetzung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu ermitteln. Die Beurteilungspegel sind der der Begründung zu diesem Bebauungsplan angefügten schalltechnischen Untersuchung vom 26.05.2021 des Büros um|welt, Nürnberg

(siehe Karte 4 vom 26.05.2021, Entwurf Simon, Beurteilungspegel tags, 1. OG) zu entnehmen.

Durch geeignete Grundrissgestaltung innerhalb der Baukörper sind die Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite in der Weise zuzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Fassadenseite hin geöffnet werden kann.

Nutzungskombinationen (Wohnen/Schlafen) und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Dachgestaltung**

#### **Dachform und Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als steile Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° auszubilden.

Dächer von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten dürfen abweichend davon als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 12° oder als Flachdächer ausgebildet werden.

#### **Dachdeckung**

Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine in roten oder rotbraunen Farben zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachdeckungen als Anlagen zur Solarenergienutzung sowie Dächer von Garagen und Carports.

#### **Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,2 m und an der Traufe maximal 0,3 m betragen.

### **2.2 Fassadengestaltung**

#### **Fassadenmaterial**

Fassaden sind als glatt geriebene Putzfassaden herzustellen. Grobe Putzstrukturen und Holzverschalungen an Wohngebäuden, sowie Verkleidungen mit Fliesen oder sonstigen Industrieprodukten sind unzulässig.

#### **Fassadenfarbe**

Als Fassadenfarbe sind ausschließlich gedeckte, erdige Farbtöne zulässig. Rein weiße Fassaden sind unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 über Geländeoberkante zulässig. Sie sind entweder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder als vertikale Holzlattenzäune oder Metallzäune ohne Sockelmauerwerk auszubilden. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

## **3 GRÜNORDNUNG**

### **3.1 Pflanzgebote**

#### **Unbebaute Grundstücksbereiche**

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden. Mindestpflanzdichte: 1 Baum (Hochstamm) je angefangene 250 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche.

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen.

#### **Private Grünfläche**

Die im Plan festgesetzte private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung (einschließlich Nebenanlagen) frei zu halten.

#### **Erhaltungsgebot**

Die auf der privaten Grünfläche entlang der Siegeldorfer Straße vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

### **3.2 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke**

#### **Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Höhenentwicklung der Gebäude, zur Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen sowie zu Arten und Qualitäten der vorgeschriebenen Bepflanzungen.

#### **Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten**

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen, z.B. Drain- oder Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine.

## **4 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

#### **Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung, die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Abriss der Gebäude darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen.

#### **Abrissarbeiten**

Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen (Ökologische Baubegleitung). **Vor dem Einsatz von großmechanischen Geräten sind die seitlichen Dachverkleidungen der Scheune im Beisein des Fledermausexperten abschnittsweise händisch zu entfernen.** Falls es erforderlich ist, können die Tiere von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Mittelfranken) notwendig.

### **Eingriffe in den Lebensraum von Zauneidechsen**

Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nutzbare Strukturen dürfen nur während der Aktivitätsphase der Art stattfinden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. **Unter Berücksichtigung der Fortpflanzungszeit der Art sind Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September möglich.**

### **Rodung von Gehölzen**

Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen wird auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

Gerodete Gehölze sind vollumfänglich durch Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen auszugleichen, darunter auch fruchte- und beerentragende Sträucher zur Verbesserung des Nahrungs- und Nistplatzangebotes für Vögel.

Die parallel zur Siegeldorfer Straße verlaufende Hecke aus Bäumen und Sträuchern **soll erhalten bleiben und mit einem 5,5 m breiten privaten Grünstreifen gesichert werden.**

### **Schutz des bestehenden Nussbaums**

**Der Nussbaum mit Potenzial als Höhlen- und Habitatbaum am nordöstlichen Rand des Planungsraumes ist zu erhalten und bei Arbeiten auf der Fl. Nr. 360, Gmkg. Seukendorf während der gesamten Bauzeit durch einen ortsfesten massiven Bretterzaun zu schützen.**

Für Eingriffe in den Baum, z. B. den Rückschnitt von Ästen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

## **4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)**

### **Ersatz von Fledermausquartieren**

**Aus Ausgleich für Fledermausquartieren sind in der geplanten Lärmschutzwand entlang der Siegeldorfer Straße sechs Fledermaus-Großraumeinbausteine als Ausweichquartiere integrieren (Firma Hasselfeldt). Die Errichtung der Lärmschutzwand ist für das Frühjahr 2022 geplant. Die Einbausteine bieten großräumige Quartiere an der Rückseite sowie ein spaltförmiges Quartier an der Kastenvorderseite. Damit sind die Einbausteine als Ersatzquartiere für fast alle heimischen Gebäudefledermäuse geeignet. Im unteren Teil befindet sich eine Kotschräge, so dass eine Reinigung entfällt.**

### **Anbringen von Sperlingskoloniehäusern und Halbhöhlenkästen**

**Der Verlust der Brutmöglichkeiten für Sperlinge (*Passer domesticus*) wird mit drei Sperlingskoloniehäusern (jeweils 3 Höhlen), z.B. 1 SP Schwegler, ausgeglichen. Für den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) werden zwei Halbhöhlenkästen als potentielle Brutstandorte zur Verfügung gestellt. Die Kästen müssen nach Abriss der Gebäude vor der darauffolgenden Brutsaison zur Verfügung stehen.**

## 5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

### Meldepflicht von Bodendenkmälern

Es gilt die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

## 6 HINWEISE

### Vorübergehende Grundwasserabsenkungen

Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung (Bauwasserhaltung) ist nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erlaubnisbedürftig.

### Pflanzenvorschlagsliste:

#### Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus i.A.	- Rotdorn/Weißdorn
Malus	- Zierapfel in Sorten
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### Obstbäume

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette  
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise  
Eßbare Eberesche (Sorbus aucuparia Edulis)  
Quitte, z.B. Apfel- oder Birnenquitte  
Süßkirsche, z.B. Große schwarze Knorpelkirsche  
Walnuss  
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

#### Pflanzen für Hecken

Acer campestre	- Feldahorn
Berberis vulgaris	- Berberitze
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Clematis vitalba	- Waldrebe
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Frangula alnus	- Faulbaum

Ligustrum vulgare	- Liguster
Lornicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa corymbifera	- Buschrose
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Holunder

### **Extensive Dachbegrünung**

Sedum in Sorten	- Mauerpfeffer (z.B. Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“)
Euphorbia cyparissias	- Zypressen-Wolfsmilch
Thymus serpyllum	- Sandthymian
Potentilla verna	- Frühlingsfingerkraut

**Bearbeitungsstand:** 2. Entwurf vom 26.10.2021,  
zuletzt geändert am 04.11.2021



**Topos team**  
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH  
Theodorstraße 5 ■ 90489 Nürnberg  
Telefon 0911 - 815 80 15 ■ Telefax 0911 - 815 80 12  
kontakt@toposteam.de ■ www.toposteam.de