

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11
„WESTLICH OBERSCHÖLLENBACHER HAUPTSTRASSE“**

- VORENTWURF -

Die Marktgemeinde Eckental erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650)

den Bebauungsplans Nr. 11 „Westlich Oberschöllnbacher Hauptstraße“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige maximale Wandhöhe bei Ausführung des Hauptgebäudes mit Flachdach (Neigung bis 5°) beträgt 7 m gemessen über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
- (2) Die zulässige maximale Firsthöhe bei Ausführung des Hauptgebäudes mit Sattel-, Zelt-, oder Walmdach (Neigung ab 5°) beträgt 9 m gemessen über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
- (3) Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) beträgt 0,3 m über der Mitte der Fahrbahnoberfläche, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade (Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) kann ausnahmsweise bis 0,6 m über der Mitte der Fahrbahnoberfläche betragen, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade (Bezugspunkt), soweit das Baugrundstück ausschließlich von Norden her erschlossen ist.

Für Baugrundstücke, die an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen liegen (Eckgrundstücke) ist jeweils die Mitte der höherliegenden Fahrbahnoberfläche ausschlaggebend.

§ 3 Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Stellplätze, Carports und Garagen sind auf der gesamten Baufläche zulässig. Bei der Errichtung von Carports ist ein Stauraum von mindestens 1 m, bei der Errichtung von Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- (2) Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Eckental in ihrer jeweiligen Fassung.

- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

§ 5 Wasserabfluss, Versickerung

- (1) Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.
- (2) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit technisch möglich – auf dem Grundstück zu versickern. Ist aus technischen Gründen eine Versickerung des Dachflächenwassers nicht in vollem Umfang auf dem Grundstück möglich, so ist ein Rückhaltevolumen (z. B. Zisterne) mit mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche zur Zwischenspeicherung bzw. zur Brauchwasserentnahme oder zur verzögerten Versickerung zu errichten. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist soweit notwendig vorzubehandeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten. Sofern eine Errichtung von Retentionsdächern auf dem Hauptgebäude erfolgt, kann das erforderliche Rückhaltevolumen auf 60 von 100 reduziert werden.
- (3) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses zu errichten.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
-auf den Flst. Nr., Gemarkung (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- (2) Alle CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. spätestens bis zum Beginn der darauf folgenden Brutperiode umzusetzen und müssen dann funktional wirksam sein.
- (3) Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:
Verkehrsflächen, Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung (insbesondere in die westlich gelegene Waldfläche) ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
- (4) Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer zusammenhängenden Fläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden durch z.B.
- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Bei Ausführung des Hauptgebäudes mit einem Vollgeschoss ist ein Kniestock mit einer maximalen Höhe von 0,75 m (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante der Fußpfette) zulässig. Die Höhe der Fußpfette darf maximal 12 cm betragen.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Höhenunterschiede auf den Baugrundstücken sind mit Böschungen (maximaler Böschungsneigung: 1:1,5) abzufangen.

- (3) Es gilt die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten des Marktes Eckental in ihrer jeweiligen Fassung.
- (4) Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu errichten und zu betreiben. Die Solarmodule sind bei der Errichtung des Hauptgebäudes mit geneigtem Dach parallel anzubringen oder in diese zu integrieren. Bei der Errichtung des Hauptgebäudes mit begrüntem Flachdach sind Aufständereien bis zu einer Neigung von 30° und bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen ab der Oberkante der Dachhaut, zulässig.

Dachflächen sind als geeignet einzustufen, wenn mindestens eine Teildachfläche eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 m² aufweist, ausreichend besonnt ist und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist. Bei Flachdächern sind Bauweisen zu wählen, die eine Kombination mit der nach § 8 Abs. 2 dieser Satzung geforderten Dachbegrünung zulassen.

Die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweiligen Fassung bleiben hiervon unberührt.
- (5) Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (7) Einfriedungen sind nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Mauern (einschließlich Gabionenwände) sind nicht zulässig, Stützmauern mit einer Höhe bis zu 0,6 m sind aber davon ausgenommen.
- (8) An den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentliche Verkehrsflächen) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig.
- (9) Einfriedungen oder Absperrungen aller Art von Zu- und Einfahrten sowie den nach § 4 Abs. 1 einzuhaltenden Stauräumen sind unzulässig.

§ 8 Grünordnung

- (1) Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Abs. 6 Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (2) Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis 5°) sind auf mind. 80% der Dachfläche als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2, max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- (3) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (4) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (5) Pflanzliste für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides

**Markt Eckental,
Textliche Festsetzungen, Stand 08.11.2022, mit Ergänzung vom 25.11.2022**

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Stadt-Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Obstbäume

Malus domestica	Apfel z.B. 'Brettacher' 'Jakob Fischer' 'Goldparmäne' 'Wöbers Rambour'
Pyrus communis	Birne z.B. 'Gute Graue' 'Highland' 'Pastorenbirne'
Prunus domestica	Hauszwetschge z.B. 'Bühler Frühzwetsche' 'Große Grüne Reneklode' 'Hauszwetschge' in Typen

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Glyzinie	Wisteria sinensis
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Markt Eckental,
Textliche Festsetzungen, Stand 08.11.2022, mit Ergänzung vom 25.11.2022**

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.

Die festgesetzten Höhenvorgaben sind im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß und darauf basierende Schnitte mit Darstellungen des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes, des geplanten Wohn-/Hauptgebäudes und der Stützmauern/Böschungen nachzuweisen.

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).