

I. PLANZEICHNUNG M 1:500
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Präambel

Der Markt Emskirchen im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung mit der Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (sh. Punkt III.1.1.1).

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Müllhäuschen, Gartengeräte, Fahrradunterstellen, Paketstationen, Gartenpavillone (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 2.5 a abweichende Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (gem. Planeintrag)
- 3.2 WH maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt
- 3.3 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) = FOK EG der Vorhaben- und Erschließungsplanung mit einem Spielraum von +/- 20 cm

4.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Einfahrtsbereiche
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Gehweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)
- 5.2 Abgrenzung des Maaßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte

6.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 Abs. 6 BauGB)

- 6.1 zu erhaltende Einzelbäume:
- 6.1.1 Laubbaum Bestand
- 6.1.2 Laubbaum Bestand mit Höhenstruktur

- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume:
 - 6.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemaßige Standortverschreibung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
 - 6.2.2 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2, eine lagemaßige Standortverschreibung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - E1 Pflanzung von 2-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.
 - 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
 - 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - 8.1 Flurstücksgrenze
 - 8.2 Flurstücksnummer
 - 8.3 Bestandsgebäude
 - 8.4 Biotop, amtlich kartiert (Quelle BayernAtlas)
 - 9.0 HINWEISE
 - 9.1 Bemaßung
 - 9.2 geplante Gebäude
 - 9.3 geplante Stellplätze
 - 9.4 Bestandshöhen Vermessung
 - 9.5 Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
 - 9.6 Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|--|---|
| Grundflächenzahl GRZ | max. zulässige Grundflächenzahl |
| Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche | Wandhöhe WH in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt |
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| a | abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) |
| GRZ max. 0,35 | GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| WH | maximal zulässige Wandhöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 19 BauNVO) gem. Planeintrag |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (sh. Punkt III.1.1.1).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

- 1.2.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,35 Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 1.2.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.
Hauptgebäude: WH gem. Planeintrag max. 4,25 m, 10,25 m, 10,75 m, 13,25 m bzw. 13,75 m
Nebenanlagen: WH max. 3,5 m

1.3 Bauweise abweichende Bauweise (a): wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.4 Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet für die Nebenanlagen von den Planzeichen II. 2.1 - 2.3 keine Anwendung. Abweichend davon sind für das unter Planzeichen II. 2.4 festgesetzte Außenlieger innerhalb der Baugrenze für Nebenanlagen (Carport) Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauarums und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhe und gem. Vorhaben- und Erschließungsplanung ergeben.

1.5 Nebenanlagen Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Bauzonen der durch Planzeichen II. 1, II. 2.2 und II.2.3 festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind weitere Nebenanlagen (z.B. Pavillons, Vordächer, Lüftungs- und Lichtschächte) zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAUGB

- 2.1 Dachform/ Dachneigung Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: - begrüntes Flachdach bis 5° Nebenanlagen: - begrüntes Flachdach bis 5° - Ausnahme Pavillon Zeltdach bis 15°

- 2.2 Dachdeckung Für Hauptgebäude sind ausschließlich Gründächer erlaubt. Dabei sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansaatmischung mit standortheimischen Arten zu versehen. Für Nebenanlagen sind nur Gründächer erlaubt, mit Ausnahme des Pavillons.
- 2.3 Einfriedung / Zaunsockel Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,40 m ab OK fertiges Gelände. Einfriedungshöhen in Demenzgärten oder speziellen Nutzungen dürfen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m davon abweichen. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
- 2.4 Fassadengestaltung Es ist die Fassadengestaltung zulässig, die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung festgelegt und enthalten ist.
- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)
- 3.1 Stellplatzschlüssel Abweichend vom Stellplatzsatzung des Marktes Emskirchen sind entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung 55 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagarten).
- 4.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 4.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Stützmauern sind zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 5.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Bei der Neuerichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) entsprechend der in der Schalltechnischen Untersuchung Bericht-Nr. 20.11759-001 vom 24.04.2020 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, etc	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La = 30	La = 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_r zur Grundfläche des Raumes S₀ mit dem Korrekturfaktor K_r zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von La ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspiegel von nachts 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Zur Dacheinbauung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WVG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 117, "Bemessung von Regenrückhalteanlagen") zu beachten.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser (Oberflächennasser) Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens gemäß Geotechnischem Bericht des Ing.-Büros Geoplan v. 23.07.2020 nicht möglich ist, wird das gesamte Niederschlagswasser gedrosselt über Röhren in den Regenwasserkanal geleitet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung einzureichen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WVG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 117, "Bemessung von Regenrückhalteanlagen") zu beachten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Allgemeines Die nicht mit Anlagen überbauten privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auszubietende Hecken u. Gehölzgruppen Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /beginnen der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitätsklassen des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den nicht mit Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung; Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20 -25 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv, 150 -200 cm Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/7 der begrünteren Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden.
- 3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Ulmus glabra, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ulme
- 3.2 Bäume II. Ordnung: Malus domestica, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, Carpinus betulus, alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
- 3.3 Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cornus mas, Eumonym europaeus, Ligustrum vulgare, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Viburnum lantana, Hartriegel, Hasel, Korneisbische, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Hundsrose, Sal-Weide, Holunder, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZANARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelkichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachwirksame Sträucher zu verwenden. Bäume und teilwuchernde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 FREILIEGENDESTATTLUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiliegendstellungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen sowie Lage, Größen und Ebenenwahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezugfahrten, mit Rettungswegen und Aufzufahrten im Freiliegendstellungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENFAUNA (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgedichtet sein.

9.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung Gem. beiliegendem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Oktober 2021, Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

10.0 AUSGLEICHSLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche 1:1-Ausgleichsbedarf für die Beseitigung des geschützten, arten- und strukturreichen Dauergrünlands nach Art. 23 BayNatSchG, § 30 BNatSchG und von geschützten Heckenstrukturen nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG in einer Gesamtgröße von 3.318 m² werden auf einer Teilfläche der FLUR-Nr. 173 Gemarkung Siedebach Markt Erbach erbracht.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZANLAGE

- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
- Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
- Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
- Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Im Übrigen wird auf die Vorgaben des ABGB verwiesen.

3.0 BODENDECKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Boden deckmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Boden deckmäler und Funde gemäß § 6 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal schutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALLASTEN

Überflüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Alllasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlasten deuten könnten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte ein gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansäen und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

9.0 BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich der Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14099 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbauernehmung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Emskirchen bereitgestellte Maß von 48 m³ über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt IV 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserbehälter).

10.0 VERSORGNUNGSLÄITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11.0 LÄRMSCHUTZ

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 4 und 4.2 der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung Bericht-Nr. 20.11759-001 vom 24.04.2020 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth dargestellt.

Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen sind mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

12.0 STARKREGENEREIGNISSE

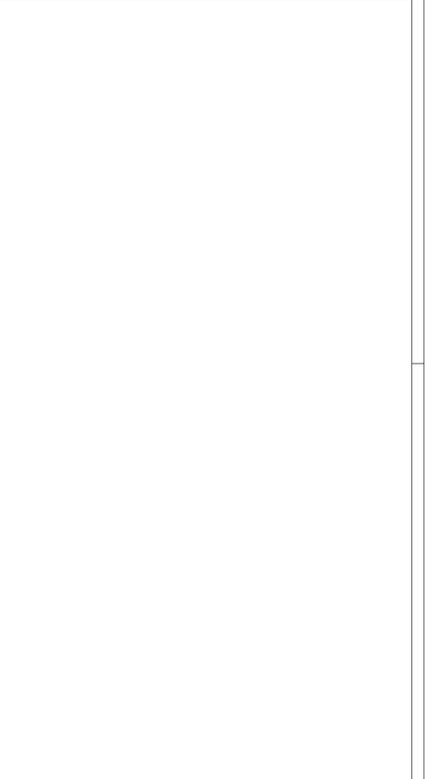
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenerereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch tangiert es einen wasser sensiblen Bereich, d.h. es ist von einem niedrigen Flurwasserstand auszugehen. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringewege in geplante Gebäude sind zu den relevanten Höhen zu verschließen. Bei der Absicherung der Gebäude von eindringendem Regenwasser bei Starkregenerereignissen ist zu beachten, dass hier keine Fallen für wandernde Tierarten wie Igel und andere Kleinsäuger entstehen.
- Unterkellerungen sollen wasserrechtlich ausgeführt werden.
- Es sollen Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzbehörde des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Hochwasser/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarversicherungsversicherung wird empfohlen.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Marktgemäße bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Markt Emskirchen
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim
Regierungsbezirk Mittelfranken

M 1:500

Planentwurf: Vorhabenvermerk

Grundkarte erstellt auf Grundlage: Flurbuch des Vermessungsamtes

Koordinatensystem: Gauß-Krüger

1. Auftragsbeschreibung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Der Marktgemäße mit Einschluss hat in der Sitzung vom _____ die Auftragsbeschreibung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Auftragsgegenstand wurde am _____ festgelegt.

2. Beteiligte und Auftraggeber:
Der Marktgemäße mit Einschluss hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ beauftragt. Der Auftraggeber wurde der Auftraggeber genannt.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ befristet.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ wurden die Beteiligten und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ befristet.

5. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Die erneute Öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pflegeheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom _____ erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ befristet.

6. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes