

Gemeinde Sachsen b.Ansbach

Bebauungsplan „Bergfeld II“

Entwurf i. d. Fassung vom 03.06.2015 (Vorabzug)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 30 vom 100 (GRZ 0,3). Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GFZ 0,8).
- 2.3 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser darf eine Länge von 25 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die Traufhöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 7,0 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.
- 2.5 Die Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf eine Höhe von 3 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.
- 2.6 Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

- 3.1 Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können alternativ als begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad) ausgebildet werden.
- 3.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad ohne Aufständering zu errichten.
- 3.3 Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten.
- 3.4 Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei weiteren Auffüllungen des Baugrundstücks ist die neue Oberfläche des Geländes bei Auffüllungen oder Abgrabungen mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 1 zu 5 auszubilden. Die Errichtung von Stützmauern zur Geländeabfangung ist unzulässig.
- 3.5 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m Länge vorzuhalten.
- 3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Der einzuhaltende Stauraum vor Garagen und Carports wird nicht als Stellplatz angerechnet.

4. Grünordnung

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- 4.2 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind je Grundstück mindestens auf 60 % der jeweiligen Fläche Gehölzgruppen gemäß Artenliste der Begründung (Artenliste für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölzgruppen auf diesen Flächen wird mit mindestens einer Pflanze/2,5 m² festgesetzt.
- 4.3 Die Pflanzmaßnahmen nach den Textlichen Festsetzungen Nrn. 4.1 und 4.2 sind auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung vorzunehmen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

- 5.1 Herstellen und Entwickeln einer extensiv genutzten Feuchtwiese durch Verwendung von autochthonem Saatgut auf Fl.-Nr. 170, Gmkg. Sachsen b.Ansbach. Näheres hierzu siehe Umweltbericht (Kap. B.8.3).

- 5.2 Herstellen und Entwickeln einer extensiv genutzten Feucht- bzw. Nasswiese durch Verwendung von autochthonem Saatgut aus den im FFH-Gebiet vorhandenen Feuchtwiesenflächen auf Fl.-Nr. 1351 (Teilfläche), Gmkg. Alberndorf. Näheres hierzu siehe Umweltbericht (Kap. B.8.3).
- 5.3 Für alle Ausgleichsflächen ist die im Umweltbericht vorgesehene Pflege zu gewährleisten.
- 6. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**
- 6.1 Schaffung eines nicht bewirtschafteten Ackerrains (1,5 m Breite, 100 m Länge), möglichst entlang innerer Flurgrenzen entlang intensiv bewirtschafteter Äcker zur Stärkung und Förderung der im Rahmen der saP nachgewiesenen Population an Feldbrütern (Feldlerche, Schafstelze).

aufgestellt:

TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

Nürnberg, 03.06.2015

i.V. Matthias Fleischhauer

i.V. Matthias Fleischhauer

Stadtplaner