



**GEMEINDE NEUENDETTELSAU  
LANDKREIS ANSBACH**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 29 „HAAG-NORD“**

**STAND: 09.09.2019**



**VOGELANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

### III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

1.1 Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt und in die Bereiche MD-W (Wohnen) und MD-L (Landwirtschaft) unterteilt.

Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:

im MD-W: landwirtschaftliche Betriebe, die das sonstige Wohnen stören,  
im MD-L: sonstige (reine) Wohngebäude, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen / zugeordnet sind.

im MD-W und MD-L: Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.2 Pro Wohngebäude (pro Einzelhaus / pro Doppelhaushälfte) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a)**

2.1 Im MD-W gelten als zulässiges Maß der baulichen Nutzung die in der Nutzungsschablone im Planblatt festgesetzten Maßwerte.

2.2 Im MD-W gilt als Wandhöhe für Wohngebäude Garagen sowie Nebenanlagen jeweils das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Im MD-W gilt als Firsthöhe das Maß von dem Abschluss der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches.

2.4 Im MD-W darf die OKF bezogen auf die Gebäudemitte maximal 0,6 m über dem vorhandenen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

2.5 Im MD-W darf die Wandhöhe von Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme maximal 4 m betragen.

#### **3 Bauweise / Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Im MD-W gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im MD-W sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Im MD-W beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### **4 Flächen für Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sowie deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 BayBO)**

- 4.1 Im MD-W sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Im MD-W sind sämtliche Stellplätze, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücken sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in Belag und Unterbau wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).

#### **5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

- 5.1 Im MD-W dürfen Nebenanlagen / Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gesamtfläche von 20,00 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme dürfen davon ausgenommen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MD-W eine maximale Grundfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 5.2 Im MD-W sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten und darf auch nicht mit Netzen, Maschen o.ä. verschlossen werden.
- Im MD-W sind Einfriedungen aus Kunststoff sowie Gabionenwände, Sichtblenden / Sichtschutzwände und Mauerwerk (als Einfriedungen) nicht zulässig.

#### **6 Anbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Im MD-W sind Anbauten nur wie folgt zulässig:

- eingeschossig mit einem maximalen Vorsprung zur Fassade von 3 m,
- mit einer maximalen Gesamtbreite von ½ der jeweiligen Traufseite des Haupthauses und /oder
- über die Gesamtbreite der Giebelseite des Hauptgebäudes.

#### **7 Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 7.1 Im MD-W sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.
- 7.2 Im MD-W sind als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptgebäude und ihre Dachaufbauten nicht glänzende Dachformsteine in rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu wählen.
- 7.3 Im MD-W sind die Dächer von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), Anbauten und Nebenanlagen / Nebengebäuden in Material, Form, Dachneigung und Farbe denen des Hauptgebäudes anzugleichen.

Alternativ dürfen diese als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

Für extensive Dachbegrünungen sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 7.4 Dachaufbauten sind in Form von Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite der Gaube(n) einer Dachseite max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge aufweisen. Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang sowie zwischen zwei Gauben muss mind. 1,25 m betragen. Die Oberkante der Dachfläche von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 7.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Satteldächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

## **8 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 8.1 Im MD-W sind Außenwände zu verputzen und in warmen Erdtönen, gebrochenem Weiß oder Grau zu gestalten. Reinweiß und Primärfarben sind als Fassadenfarben nicht zulässig. Klinker- und Natursteinfassaden sind in untergeordneten Teilbereichen zulässig. Holzhäuser in einfacher Bauweise sowie Holzfassaden sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser. Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zulässig.
- 8.2 Aneinander gebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 8.3 Im MD-W ist die Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) aus profiliertem Blech nicht zulässig.

## **9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) zulässig.

## **10 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- 10.1 Alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- 10.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom und anderer Netzbetreiber vorzusehen.

## **11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich sind grundsätzlich möglich, sie müssen jedoch vorher vom zuständigen Versorgungsunternehmen geprüft werden.

**12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gegen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind sonstige Wohngebäude / Wohnnutzungen, die nicht den landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind, unzulässig.

**13 Anpflanzungen und Bindung für Bepflanzungen und Ausgleichsflächen / -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 13.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, z.B. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
- 13.2 Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Für die zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
  - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 7-8 cm
  - Sträucher: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
- 13.3 Sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 13.4 Der bestehende Graben in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz ist zu erhalten. Die Fläche ist als standortgerechter, artenreicher Gras- und Krautsaum auszubilden.
- 13.5 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wegebegleitgrün sind als Landschaftsrasen auszubilden.
- 13.6 Im MD-W ist je angefangener 800 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen; die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar.
- 13.7 Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Bäume im MD-W mit Standortbindung können entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. entlang der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: landwirtschaftlich genutzte Wege sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Längsrichtung verschoben werden.
- 13.8 Die zeichnerisch festgesetzten Sträucher mit Standortbindung im MD-W sind als locker verteilte Gruppen mit 3 bis 5 Einzelsträuchern anzulegen und können entlang der südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze in Längsrichtung verschoben werden.

## 14 Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahme extern:

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):


**Ausgleichsfläche A1** auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 37, Gemarkung Haag. Die Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche A1 beträgt 3.701 m<sup>2</sup>; diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist: Streuobstwiese mit traditionellen ortstypischen Obstsorten und artenreichem, extensiv genutztem Grünland sowie ein artenreicher Blühstreifen.





### Externe Ausgleichfläche A1

**Teilfläche der Flurnummer: 37, Gemarkung Haag; Anrechenbare Flächengröße: 3.701 m<sup>2</sup> (Anrechnung 100%) für BBP "Haag-Nord"; Entwicklungsziel: Obstwiese in Kombination mit artenreichem, extensiv genutztem Grünland und extensivem Blühstreifen**

 Umgrenzung Ausgleichsfläche für B-Plan "Haag-Nord" (3.701 qm)

 Artenreiches Extensivgrünland ca. 2.623 qm (Ansaat z.B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese, zwei- bis dreischürige Mahd mit Mähgutabfuhr, erste Mahd ab dem 01.07.), keine Düngung, keine Pestizide

 Artenreicher Blühstreifen ca. 1.078 qm (Ansaat z.B. Rieger-Hofmann, "Blühende Landschaft" oder "Schmetterlings- und Wildbienensaum" einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr im zeitigen Frühjahr (März), Ampfer und Distelplatten sind frühzeitig abzumähen, Belassen der Stauden-Wintersteher als Winterquartier für Insekten), keine Düngung, keine Pestizide

 Anpflanzen von 30 Obstbaumhochstämmen (traditionelle ortstypische Sorten gemäß Obstbaumliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, regelmäßige fachgerechte Schnitte), keine Düngung, keine Pestizide

## IV Textliche Hinweise

### 1 Baumpflanzungen, Leitungsabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK- Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen TK- Linien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von TK- Linien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Für die 20 kV Freileitungstrasse innerhalb der externen Ausgleichsfläche A1 besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Freileitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Die jeweils gültigen Merkblätter sind zu beachten.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

Sind keine Gehwege entlang der Erschließungsstraßen geplant, wird von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen, ein ca. 1,00 m breiten Versorgungstreifen für Kanäle und Leitungen freizuhalten.

### 2 Abstände zu Fernmeldetrassen

Die Fernmeldetrasse der Main-Donau-Netzgesellschaft (MDN) darf ohne deren Zustimmung nicht überbaut werden. Zwischen geplanten Bauwerken bzw. deren Fundamente und Anlagen der MDN ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

### 3 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege,

Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

#### **4 Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Einleitung von Grundwasser und Dränagewasser (Schichten- und Dachwasser von begrünten Dächern und Tiefgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten (§ 15 Abs. 2 Buchstabe f Entwässerungssatzung – EWS). Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Ansbach und das Wasserwirtschaftsamt Ansbach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

#### **5 Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Anlagen sind technische Anlagen zur Erzeugung, zur Nutzung oder zur Speicherung erneuerbarer Energien aus Strom und / oder Wärme zu errichten.

#### **6 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die oberflächlich anfallenden Regenwasserabflüsse sollen in einem Stauraumkanal bzw. in geeigneten Zisternen im MD-W am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs oder in den Verkehrsflächen gepuffert bzw. zwischengespeichert und anschließend dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt werden. Als zusätzliche Maßnahme wird die Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen mittels Zisternen (Retentionsbehältern) geeigneten Volumens innerhalb der Baugrundstücke empfohlen (mind. 5,00 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen neben einer frei wählbaren Größe des Nutzvolumens der Zisterne pro Einfamilienhaus).

#### **7 Geruchsimmissionen**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

#### **8 Zuwegungen zu landwirtschaftlichen Flächen**

Bei erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.



## **9 Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade werden Fassadenbegrünungen gemäß der Pflanzenliste in der Begründung empfohlen.

## **10 Straßenbeleuchtung**

Die Verwendung von Außenbeleuchtungsanlagen mit LED-Lampen, die sich im Vergleich zu herkömmlichen Lampentechniken durch einen deutlich geringeren Insektenanflug auszeichnen, wird empfohlen. Zusätzlich weisen diese Außenbeleuchtungsanlagen einen deutlich geringeren Stromverbrauch sowie eine längere Lebensdauer auf.

**Nürnberg, 09.09.2019**

**Bearbeitet:**

**Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt;**

**Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Fabian Uhl**

**in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neuendettelsau**