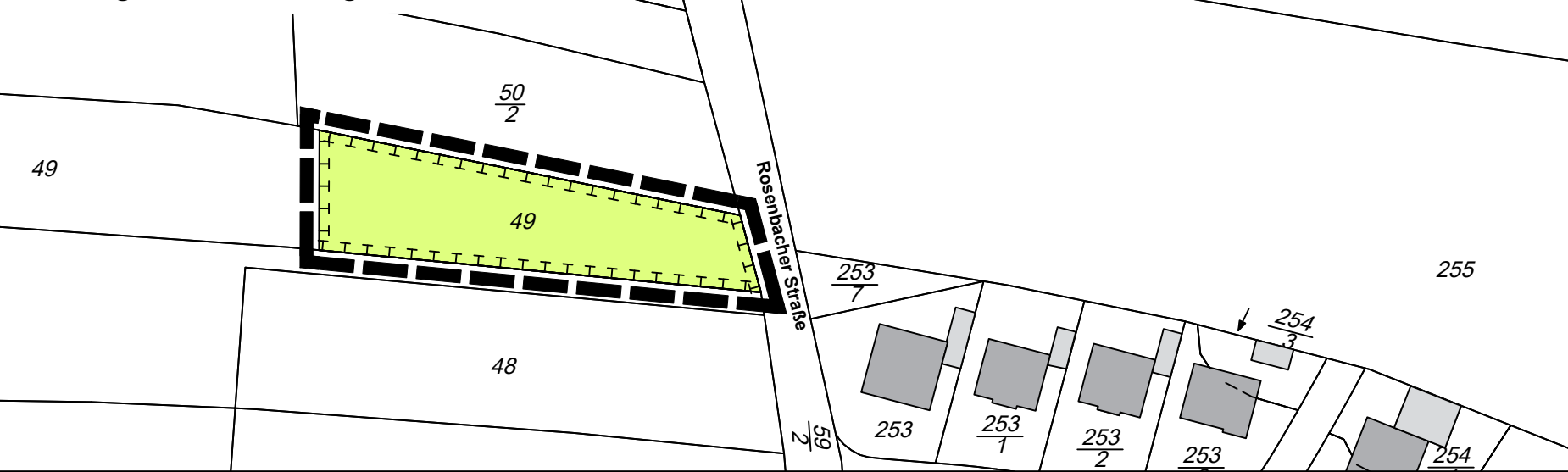


Geltungsbereich Planteil



Geltungsbereich Ausgleichsfläche



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA1	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung für ein Teilbaugebiet
1 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

z.B. GR 60 m²	maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück in Quadratmetern
WHmin = 5,4 m	minimal zulässige Wandhöhe in Metern
WHmax = 6,4 m	maximal zulässige Wandhöhe in Metern
FHmax = 8,5 m	maximal zulässige Firsthöhe in Metern

3 Bauweise / Stellung der Hauptgebäude / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

o	offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
↔	Firstrichtung, zwingend für Hauptgebäude

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
GR	öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für ortsgebundene, dauerhaft erforderliche Anlagen zur Abwasserbeseitigung/-rückhaltung (nicht standortgebunden)
--	--

5 Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für die Landwirtschaft
--	-------------------------------

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche
○	Anpflanzen von Bäumen Wuchsklasse 1 oder 2
●	Anpflanzen von Sträuchern hier: Heckenabschnitte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. III 11.6
●	Erhalt von Bäumen

7 Sonstige Planzeichen

Ga Ca St Na	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Versorgungsanlagen hier: Garagen, Carports, Stellplätze, Geräteschuppen und Heizung
-------------	---

▲▲▲▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gemäß Nr. III 10 der textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans W 18 "Weinbergstraße"
z.B. 299/70	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull
●●●●	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
SD	Satteldach
38°-42°	Dachneigung

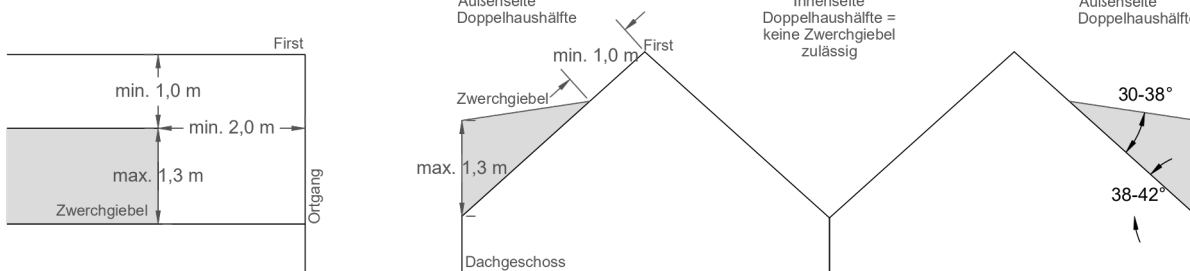
II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

—	bestehende Flurstücksgrenze
38/1	bestehende Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Stellung der Garagen / Stellplätze
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauGB i.V.m. §§ 1 15 BauNVO)**
 - Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.
 - Im WA 1 und WA 2 sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Im WA 1 und WA 2 sind - ausnahmsweise - zulässig:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Im WA 1 und WA 2 sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 21a BauNVO)**
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzten Grundflächen (GR) je Baugrundstück, die zulässige minimale und maximale Wandhöhe (WHmin, WHmax) sowie die maximale Firsthöhe (FHmax).
 - Im WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der zulässigen GR je Baugrundstück durch folgende Nutzungen zulässig:
 - Terrassen bis zu einer maximalen GR von 15,00 m²,
 - Vordächer für Eingangsbereiche bis zu einer maximalen GR von 3,0 m²
 - Wärmepumpen bis zu einer maximalen GR von 2,0 m²
 - In der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist eine GRZ von 0,8 zulässig.
 - Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Als Firsthöhe gilt das Maß von der OKF EG bis zur obersten Kante des Daches.
 - Im WA 1 und WA 2 darf die OKF EG maximal 0,25 m über dem - in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche - festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Im WA 1 und WA 2 gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB, in der nur Doppelhäuser zulässig sind.
 - Mit den in Nr. III 2.2 aufgeführten Nutzungen ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.
 - Die Hauptgebäude im WA 1 sind in Firstrichtung mindestens 2,0 m versetzt zueinander zu errichten.
- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im WA 1 und WA 2 beinhalten die Baugrenzen keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten. Davon ausgenommen ist die Fläche für Gemeinschaftsanlagen.
- Stellplätze / Garagen / Carports und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
 - Im WA 1 und WA 2 ist pro Wohngebäude ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.
 - Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind nur in der im Planblatt festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen zulässig.
 - Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Wege und Belagsflächen aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben oder Pflastersteine mit Rasen- oder Splittfügen.
- Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**
 - In der Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind zusätzlich zu Nr. 5.2 Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelstellen zulässig.
 - Im WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 12,00 m² zulässig. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind Nebenanlagen / Nebengebäude innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen.
 - Müllsammelstellen sind einzuhausen.
 - Geschlossene Außenwände von Nebenanlagen / Nebengebäuden ab 1,70 m Höhe sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.
 - Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, sichtdurchlässigen Zäunen aus naturfarbenem Holz mit senkrechter Lattung oder Zäunen aus Maschendraht zulässig. Zäune sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,30 m ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig. Eine Hinterpflanzung mit Hecken ist zulässig. Für Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind standortgerechte Laubgehölzarten - gemäß Pflanzenliste in der Begründung - zu verwenden.
- Dächer / Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 - Im WA 1 und WA 2 ist je Doppelhaushälfte ein Satteldach entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung in einer Dachneigung zwischen 38° und 42° zu errichten.
 - Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in rot bis rotbrauner oder grauer Farbe zu gestalten.
 - Dachaufbauten sind auf Hauptgebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen nur in Form von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Dachgauben und Terrassenüberdachungen sind nicht zulässig.
 - Zwerggiebel sind mit Schleppdach (30-38° Dachneigung) nur zu den Außenseiten der Doppelhaushälften zulässig. Der Abstand zwischen Außenkante Zwerggiebel und Außenkante Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Der Schnittpunkt Dach Zwerggiebel / Hauptdach muss min. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Die addierte Gesamtbreite der Zwerggiebel darf maximal 4,0 m umfassen. Die Wandhöhe darf durch Zwerggiebel um max. 1,30 m überschritten werden.



- Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden / Nebenanlagen sind als extensiv begrünte Flachdächer (max. 10° Dachneigung) bzw. extensiv begrünte flachgeneigte Pultdächer (max. 15° Dachneigung) auszubilden. Für die Dachbegrünung sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 - Aneinander gebaute Hauptgebäude (Doppelhäuser) sind in Höhe (Wandhöhe, Firsthöhe), Dachform und Dachneigung gleich zu gestalten.
 - Zwerghäuser sind nicht zulässig.
 - Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben und mit glänzender Oberfläche sowie Baustoffe aus Metall und Kunststoff sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
 - Im WA sind an den Grenzen zu den angrenzenden Verkehrsflächen keine Höhensprünge zulässig.
 - Im WA 1 und WA 2 sind entlang der Grenzen zwischen Baugrundstücken Stützmauern oder Böschungen mit einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.
 - Geländeaufschüttungen sind unzulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG sind, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Alle neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Je festgesetztem Planzeichen ist eine Anlage zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers mit einem funktionsfähigen Rückhaltevolumen von mindestens 3,2 m³ zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann auf dem Baugrundstück unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 13.4 bestimmt werden.
- Grünordnung sowie Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Plätze, Zufahrten oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzulegen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen sind.
 - Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind die in der Pflanzen-Artenliste in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten standortgerechten Baum- und Gehölzarten zu verwenden.
 - Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind artensprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
 - Baumerhalt: Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, am gleichen Standort zu ersetzen. Zur Erhaltung sind vor Beginn der Bauarbeiten sämtliche zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche in den hinweislich dargestellten Wurzelschutzbereichen (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind dort nicht zulässig. Abweichend davon ist in den Wurzelschutzbereichen die Anlage von maximal 1,50 m breiten Fußwegen zulässig. Im Wurzelschutzbereich der zum Erhalt festgesetzten Blut-Buche darf in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen in einer Entfernung von mindestens 5,00 m zum Baumstamm eine Belagsfläche und in einer Entfernung von mindestens 2,00 m zum Stamm eine Schotterrasenfläche angelegt werden. Für alle ausnahmsweise zulässigen Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche darf nur bis maximal 0,50 m unter besterhandelter Geländeoberkante in den Boden eingegriffen werden; falls unter den Belagsflächen ein höherer Unterbau erforderlich ist, müssen unter Begleitung eines Baumsachverständigen Wurzelbrücken angelegt werden. Falls die Verlegung von Leitungen oder die Errichtung von Baugruben in den Wurzelschutzbereichen unvermeidlich ist, muss dies ebenfalls unter Begleitung eines Baumsachverständigen durchgeführt werden.
- Pflanzgebot für Bäume: Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbaum-Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm bei Wuchsklasse 1 bzw. mindestens 18-20cm bei Wuchsklasse 2, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen dürfen nur maximal 5,00 m vom festgesetzten Standort entfernt umgesetzt werden.
- Pflanzgebot für Sträucher: In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind mindestens zweireihige, frei wachsende Heckenabschnitte von je 4,00 bis 7,00 m Länge anzulegen (Pflanzreihenabstand 1,00 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,00 m). Für diese Heckenpflanzungen ist die folgende Mindestpflanzgröße zu verwenden: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, mit Ballen

14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a und 6 BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 38/1 (Gemarkung Weiher) werden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich Ausgleichsfläche auf der folgenden Fläche zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):
A1: Teilfläche der Flurnummer 49, Gemarkung Weiher Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (Biotop-/Nutzungstyp B432 laut BayKomPv) zugeordnete Flächengröße: 1.019 m²

IV TEXTLICHE HINWEISE

1 Baumpflanzungen, Abstände

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 oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

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

2 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Sämtliche Boden-Beobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Hochstadt anzuzeigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 Bodenschutz / Altlasten

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 Erlangen-Hochstadt sind in diesem Fall umgehend zu verständigen und vom privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist einzuschalten, um eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser durchzuführen.

4 Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei unversiegelten Flächen sollten die Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdrichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

5 Regelung des Grundwasserabflusses / 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.

Im Falle von baulichen Eingriffen in Grundwasser- oder Schichtenwasserhorizonte sind die baulichen Anlagen (z.B. Kellergeschosse) nach außen hin abzudecken („Weiße Wanne“). Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

6 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Nutzung

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen (z.B. Staub, Geruch) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Grundstückseigentümern und -nutzern als Bestand zu dulden.

Haustechnische Anlagen

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmchutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalenumkungen, Gerätaustausch).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalenumkungen, Gerätaustausch).

7 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umgesetzt werden:

- C1: Installation von 3 Ersatzkästen für Vögel an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen vor Fällung der Tanne (Habitatbaum Nr. 1 laut saP; Fabrikate siehe saP; mit Wartungsverpflichtung für 25 Jahre
- C2: Installation von 6 Ersatzkästen für Fledermäuse an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen vor Fällung der Tanne und des Apfels (Habitatbäume Nr. 1 und 5 laut saP; Fabrikate siehe saP; mit Wartungsverpflichtung für 25 Jahre
- C3: Ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal bei Planung und Ausführung von C1 und C2, mit Dokumentationen

- Die Gemeinde Uttenreuth erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586);
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723); sowie
 - des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße", bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Uttenreuth hat in der Sitzung vom 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße" in der Fassung vom 10.12.2024 wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.02.2025 bis 28.02.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.01.2025 bis 28.02.2025 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße", in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet unter veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße", in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.

Der Gemeinderat Uttenreuth hat mit Beschluss vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Gemeinde Uttenreuth, den R U T H
Erster Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Uttenreuth, den R U T H
Erster Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße" ENTWURF

Gemeinde Uttenreuth	Landkreis Erlangen-Hochstadt
	 In Zusammenarbeit mit: VOGELSANG Landschaftsplanung Vogelsang Glockenhof 28 90479 Nürnberg Tel.: 091148077310 Fax: 091148077317 nurnberg@vogelsang-plan.de www.vogelsang-plan.de
 Landschaftsplanung Kleebe Glockenhof 28 90479 Nürnberg Tel.: 09115311996 Fax: 09115311998 info@landschaftsplanung-kleebe.de www.landschaftsplanung-kleebe.de	 Maßstab 1 : 1.000
BBP GOP	IR - 23.09.2025 SK - 23.09.2025