STADT HERRIEDEN

LANDKREIS ANSBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 23 "NAHERHOLUNGSGEBIET HERRIEDEN STEINWEG“

ENTWURF
FASSUNG: 07.10.2026

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

III Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im WA sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Geschosszahlen in Verbindung mit der zulässigen maximalen Wandhöhe (WHmax) sowie der maximalen Firsthöhe (FHmax).

2.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von der OKF EG bis zur obersten Kante des Daches (Oberkante First).

2.4 Im WA darf die OKF EG maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA beinhalten die Baugrenzen keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten.

4 KfZ-Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind nur in den dafür im Planblatt festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von mindestens 5,0 m; vor Carports von 1,0 m vorzusehen.

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 WA sind je Baugrundstück Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20,00 m² zulässig.

5.2 Einrichtungen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind eingangsnah in die jeweiligen Gebäude zu integrieren. Außerhalb der Gebäude liegende Müllsammelstellen sind einzuhausen und zu begrünen.

5.3 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm auszubilden.

5.4 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Gabionenwände, Sichtblenden und Mauern als Einfriedungen nicht zulässig.

5.5 In den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

5.6 In den privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur in den Flächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ zulässig.

5.7 Im WA und in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur zulässig als:
- Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
- mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune,
- mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune in grünen Farbtönen.

5.8 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt für Hecken 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche, für Zäune 1,30 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche.

6 Dächer / Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Im WA sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 35-55° zulässig.

6.2 Dächer von Garagen sind in Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Alternativ können sie als extensiv begrüntes Flachdach (max. 10° Dachneigung) bzw. extensiv begrüntes flachgeneigtes Pultdach (max. 15° Dachneigung) ausgebildet werden. Die Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind aus Glas zulässig.

6.3 Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf Dächern dürfen die oberste Dachfläche (Fläche über der Decke des obersten Geschosses) um maximal 2,0 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden sowie vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Für Gebäudeaußenflächen sind matte oder seidenmatte Farbanstriche zu verwenden. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig. Fassaden dürfen keine fluoreszierenden, signal- oder stark leuchtenden Farbtöne aufweisen.

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

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter dem im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Ausgangsgelände zulässig. Abweichend davon sind im unter 10.6 definierten Wurzelbereich der zu erhaltenden Alleebäume keinerlei Geländeveränderungen zulässig.

8.2 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Stützmauern unzulässig; Geländesprünge entlang dieser Grenzen sind durch Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 abzufangen.

9 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.

10 Grünordnung sowie Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Alle Flächen im WA, die nicht durch Gebäude, Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

10.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ dienen der gärtnerischen Gestaltung und Nutzung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten. Sie sind dauerhaft als bepflanzte, unversiegelte Grünflächen zu erhalten. Die Flächen sind überwiegend mit Vegetation zu versehen und dürfen nicht zu Aufenthalts-, Stellplatz- oder Nutzbauten umgenutzt werden.

10.3 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Dies gilt auch für verfahrensfreie Anlagen nach Art. 57 BayBO. Abweichend davon dürfen in den öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege gebaut werden und in den privaten Grünflächen Bodenversiegelungen durch Belagsflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 20 m² je Grundstück erfolgen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Erneuerungen dieser Anlagen sind nur in gleicher Lage und gleicher Größe zulässig. Eine Vergrößerung oder Nutzungsänderung zu Aufenthaltszwecken ist ausgeschlossen. Bei vollständigem Abbruch entfällt der Bestandsschutz; ein Wiederaufbau ist ausgeschlossen.

10.4 Die öffentlichen Grünflächen sind – mit Ausnahme der zu erhaltenden Bäume - von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Sie ist als extensive Wiese zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche darf ein maximal 2 m breiter, barrierefreier Fuß- und Radweg errichtet werden. Dieser Weg ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Drainpflaster, Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Das Material für die Tragschicht unter dem versickerungsfähigen Belag ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

10.5 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind als standortgerechter, geschlossener, waldartiger Gehölzbestand zu gestalten. Dazu ist die natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu ermöglichen.

10.6 Die zum Erhalt festgesetzten Alleebäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*), Wuchsklasse I, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 1,5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Zum Schutz der Alleebäume und deren Wurzelbereiche dürfen in einem Abstand von 8 m von den jeweiligen Baumstämmen keinerlei Geländeveränderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) vorgenommen werden.

10.7 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Strauchhecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I (Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung) bzw. (im Falle von Hecken) durch standortgerechte Sträucher (Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 2 m vom bestehenden Gehölz entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.

IV Textliche Hinweise

1 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Im Geltungsbereich befinden sich die bekannten Bodendenkmäler D-5-6728-0024 und D-5-6728-0085. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern vor Ort besitzt Priorität. Der Einsatz technischer Ortungsgeräte (z. B. Metallsonden) ist gem. Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten.

Sollten dennoch unvorhergesehen Boden-Beobachtungen oder -funde (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Mauern, Scherben, Knochen) auftreten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2 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 Ansbach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen und ein privater Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG ist einzuschalten, um eine qualifizierte Erkundung hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser durchzuführen.

3 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 Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Da auch natürliche Erdstoffe Belastungen aufweisen können, ist bei Erdarbeiten Aushubmaterial in Mieten bereitzustellen und deklarationsanalytisch zu behandeln, um die entsprechenden Verwertungs-/Entsorgungswege festlegen zu können.

Beim Umgang mit Bodenmaterial, Bauschutt und Abbruchabfällen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die einschlägigen Merkblätter des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU, z. B. „Umgang mit Bodenmaterial“) zu beachten. Unbelasteter Bodenaushub (BM 0 bis BM 2) ist nach Möglichkeit vorrangig und ressourcenschonend am Ursprungsort wiederzuverwenden. Die

Zwischenlagerung und Verwertung von Bauabfällen und Ersatzbaustoffen ist rechtzeitig mit der Abfallrechtsbehörde abzustimmen.

4 Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden. Fachgerechte Formschnitte sind bei Beachtung des Vogelschutzes ganzjährig zulässig.

5 Schutz unterirdischer Leitungen bei Gehölzpflanzungen

Bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Nahbereich unterirdischer Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz unterirdischer Passagen zu beachten. Zu bestehenden Versorgungsleitungen ist ein ausreichender Sicherheitsabstand einzuhalten bzw. sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Wurzelschutzfolien) vorzusehen, um den Betrieb, die Unterhaltung und die Zugänglichkeit der Leitungen nicht zu beeinträchtigen.
Grundsätzlich ist bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten - insbesondere der Abschnitt 6.

Nürnberg, 07.10.2026

Bearbeitet:
Planungsbüro Vogelsang und Landschaftsplanung Klebe, Nürnberg
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden