

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5/31
„POSTELÄCKER“**

- VORENTWURF -

Die Gemeinde Bubenreuth erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/31 „Posteläcker“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Innerhalb der Baufläche 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe
- zugehörige Neben- und Außenanlagen

(2) Innerhalb der Bauflächen 2.1. und 2.2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise dem dauerhaften Aufenthalt sowie der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- zugehörige Neben- und Außenanlagen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden sowie Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen darf innerhalb der Baufläche 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und auf den Bauflächen 2.1 und 2.2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

(2) Innerhalb der Baufläche 1 beträgt die maximale Höhe der Gebäudeoberkante, abhängig von der zulässigen Geschossigkeit:

- | | |
|-----|--------|
| III | 11,5 m |
| IV | 14,5 m |
| V | 18 m. |

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudeoberkante innerhalb der Baufläche 1 ist jeweils die Mitte der angrenzenden Fahrbahn, orthogonal gemessen von der Mitte der jeweils straßenzugewandten Fassade.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- (1) Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, festgesetzt.
- (2) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Carports sind in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) In der Baufläche 2 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der Baufläche 1 sind Tiefgaragen in der gesamten Baufläche zulässig.
- (3) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bubenreuth in ihrer jeweiligen Fassung.
- (4) Nebenanlagen sind auf den gesamten Bauflächen zulässig.

§ 5 Wasserabfluss, Versickerung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehandeln und einer Vorflut zuzuführen.
- (2) Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

§ 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- (2) Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- (3) Die Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Erlass des Bebauungsplans wirksam sein.
- (4) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.

- (5) Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:

Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

§ 7 Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- (1) Es sind begrünte Flachdächer (Neigung bis 5°) zulässig. Für Nebenanlagen sind darüber hinaus auch Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- (2) Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 10% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
- (3) Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden. Hiervon unberührt bleiben Lärmschutzmaßnahmen.
- (4) Hecken aus Nadelgehölzen, Mauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Lärmschutzmaßnahmen.
- (5) Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern, Fassaden, Stützmauern oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dach-, Fassaden- oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen der Festsetzung § 9 Abs. 1 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.
- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Auf der Baufläche 1 ist je angefangener 700 m² und auf der Baufläche 2 ist je angefangener 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (2) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.
- (3) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (4) Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung dürfen keine Gehölze mit einer natürlichen Endwuchshöhe größer als 3,5 m gepflanzt werden.
- (5) Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 5°) sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- (6) Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (Fenster und Türen) mit Bodenanschluss und mit einer Breite ab 15 m oder einer Fläche ab 30 m² sowie Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, mit Kletter- oder Rankpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.
- (7) Stützmauern sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- (8) Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die

Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 100 cm betragen.
Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

(9) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

(10) Pflanzliste für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Apfelbäume: Malus domestica

- z.B. 'Baumanns Renette'
- 'Berlepsch'
- 'Goldrenette von Blenheim'
- 'Jakob Fischer'
- 'Roter Boskoop'

Birnenbäume: Pyrus communis

- z.B. 'Gellerts Butterbirne'
- 'Gute Graue'
- 'Köstliche von Charneu'

Zwetschgenbäume: Prunus domestica

- z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'
- 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Weide	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Glyzinie	Wisteria sinensis
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

§ 10 Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).