

# Teil B - Textteil zum Bebauungsplan Nr. 18, Neumühle Süd 3

zum Planteil, ENDFASSUNG (Entwurf, Stand 13.12.2017)

## I. Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
0,35 Grundflächenzahl (Parzellen 1-15 + 18-23)  
0,4 Grundflächenzahl (Parzellen 16 + 17)  
0,7 Geschossflächenzahl

### 3. Bauweise

o offene Bauweise

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für alle Hauptgebäude wird als Dachneigung 15° - 48° festgesetzt.

Für Garagen, Carports, sowie untergeordnete Anbauten wie Wintergärten wird als Dachneigung 0° - 48° festgesetzt.

Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5m über dem fertigen Straßenniveau an der Grundstückszufahrt liegen.

Die Firsthöhe darf maximal 9,0m, über dem fertigen Straßenniveau an der Grundstückszufahrt liegen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Gemeinde oder einen bevollmächtigten Vertreter, gegen Gebühr, auf Übereinstimmung mit den Bauantragsunterlagen kontrolliert.

Für die Eindeckung sind Beton- oder Tondachsteine zu verwenden.

Für Garagen und Carports mit Flachdächern sind auch Gründächer zugelassen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudebreite zugelassen.

Für die Gebäudeaußenflächen als auch die die Dacheindeckung sind grelle Farben, glänzende Oberflächen, sowie Oberflächen die das Ortsbild stören unzulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von Mind. 5,0m einzuhalten.  
Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100m<sup>2</sup> Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

## 5. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

### 5.1 private Freiflächen und Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,10m sein. Sockel sind nur straßenseitig bis maximal 20cm Höhe zugelassen. Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen. Zu Nachbarn und Landschaft sollen die Zäune sockellos sein und 10cm Bodenabstand haben.

Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zulässige Gehölzarten und Qualitäten sind nachfolgend aufgeführt.

Nadelbäume und Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung vorzunehmen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist gem. DIN 1998 ein Mindestabstand von 2,50m, gemessen von der Stammachse, zu den Kabeltrassen der Versorgungsunternehmen (Strom, Telekom usw.) einzuhalten.

Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder gepflasterte Fahrspur in Rasen- und Schotterfläche auszuführen.

Für die Parzellen 1-15 und 18-23 gilt, dass für jede Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Für die Parzellen 16 und 17 sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Wohnungen bis 55m<sup>2</sup> Wohnfläche: ein Stellplatz.
- Wohnungen **größer** 55m<sup>2</sup> Wohnfläche: zwei Stellplätze.

### 5.2 öffentliche Freiflächen

Fusswege und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder gepflasterte Fahrspur in Rasen- und Schotterfläche auszuführen.

Bäume im Straßenbereich sind mit ausreichend großen Baumscheiben (mindestens 4 m<sup>2</sup>) zu pflanzen. Es sind Baumarten 1. und 2. Ordnung aus nachfolgender Liste in den genannten Qualitäten auszuwählen.

Die Ortsrandeingrünung nördlich und südlich sollen 3-reihige Hecken aus heimischen Strauch- und Baumarten erhalten.

Der Lärmschutzwall soll mit maximal 50cm Oberboden angedeckt werden. Im Kern besteht er aus Rohboden.

Der Lärmschutzwall ist vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für Hecke und Lärmschutzwall sind 5% Baumarten, 95 % Sträucher anzupflanzen, der Pflanzabstand soll 1 m betragen.

Arten sind gemäß nachfolgender Artenliste auszuwählen.

Das Pflanzgut soll gebietsheimische Herkunft haben (Region 7)

Der Grenzabstand der Pflanzung soll 1,50-2m betragen.

Bei der Pflanzung ist auf ausreichenden Nagetier-Schutz zu achten.

Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baugebieterschließung (Kanal und Erschließungsstraße) vorzunehmen und zu unterhalten.

Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

### 5.3 Pflanzqualität:

Bäume 1. Ordnung als Solitär: Hochstamm, 3xv. Stammumfang 16-18cm

Bäume 2. Ordnung als Solitär: Hochstamm, 3xv. Stammumfang 14-16cm  
oder Heister 2xv. 150-200cm

Obstbäume: Hochstamm 2xv o.B. Stammumfang 8-10cm

Sträucher und Baumarten in Hecken: 2xv 100-150cm, oder 60-100cm

### Gehölzarten:

zu pflanzen sind gebietsheimische, standortgerechte Arten, z.B.

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaumarten	Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuss

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Weide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### 5.4 Ausgleichsmaßnahmen (gem. bayer.KompV)

Gemäß Begründung.

## 6. Sonstiges

- 6.1 Regenwasserzisternen zur Sammlung von Dachwasser sind zwingend vorgeschrieben. Dabei muß der Nutzinhalt der Zisterne mindestens 1m<sup>3</sup> pro angefangene 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen.  
(z.B.: Grundstücksgröße: 635m<sup>2</sup> ->Nutzinhalt Zisterne mind. 7m<sup>3</sup>)
- 6.2 Durch die südliche Ausrichtung des Baugebiets ist der Einsatz von solarer Energiegewinnung (Warmwasserkollektoren, Photovoltaik) sinnvoll.
- 6.3 Aufgrund des Rückfahrverbotes von Müllfahrzeugen sind die Behälter für Restmüll, Biotonne, Papier und gelber Sack von den Anwohnern der Wendehämmer, an die Straßenmündungen der Stichstraßen, am Abholtag abzustellen und spätestens am darauf folgenden Tag wieder abzuholen.
- 6.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen.  
Vor allem auch ist der durch die bestehenden, westlich im Ortsteil Wernsbach gelegenen, landwirtschaftlichen Betriebe (Hähnchenmastställe, Schweinmastställe, Biogasanlage, usw.) verursachte Durchgangsverkehr zu akzeptieren.  
Die sich ergebenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch und / oder Staub sind, vor allem in der Saat- und Erntezeit, als ortsüblich hinzunehmen.

## II. HINWEISE

### 1. Wasserschutzgebiet

Im Planungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

### 2. Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark Frankenhöhe und teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

### 3. Bodenfunde

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 2, 91522 Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, zu verständigen.

### 4. Leitungsrecht

Die sich im Schutzbereich der überörtlichen Versorgungsleitungen ergebenden Baubeschränkungen bzw. Schutzbestimmungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

### 5. Darstellung des Bestandes

Die Darstellung vorhandener Straßen und vorhandener Leitungssysteme auf der Planzeichnung erfolgten nachrichtlich.

### 6. Altlasten

Bodenkontaminierungen durch Altlasten, Spreng- und Kampfmittleinlagerungen im Gelände sind derzeit nicht bekannt.

### 7. Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von Landwirten ohne Einschränkung genutzt werden dürfen.  
Zu bestimmten Jahreszeiten können sich Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch und / oder Staub ergeben. Diese unvermeidbaren Belastungen sind als ortsüblich hinzunehmen.