

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31  
„MEHRGENERATIONEN-ZENTRUM HORÄNDER UND WOHNBEBAUUNG ÖSTLICH  
WIESENSTRASSE“**

**- VORENTWURF -**

**Die Gemeinde Winkelhaid erlässt aufgrund**

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

**den Bebauungsplan Nr. 31 "Mehrgenerationen-Zentrum Horänder und Wohnbebauung östlich Wiesenstraße" 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) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

**§1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- (2) Abweichend von § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- (3) Im WA2 sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Alten- und Pflegeheim mit den zugehörigen Außen- und Nebenanlagen
  - Servicewohnen mit den zugehörigen Einrichtungen zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner
  - Ambulanter Dienst
  - Tagespflege
  - Kindertagesstätte mit Außenanlage

**§2 Überbaubare Grundstücksfläche**

In den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen und Balkone sind Balkone zulässig, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,5 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt die Hälfte nicht überschreitet. Die Balkone des 4. Vollgeschosses dürfen nicht überdacht werden.

**§3 Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Es wird die Gültigkeit des Art. 6 Abs. 9 BayBO angeordnet.

**§4 Stellplätze und deren Zufahrten**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig.

**§5 Zufahrt**

Die Zufahrt zum südlichen Teil des Planungsgebiets erfolgt über die private Verkehrsfläche von der Wiesenstraße.

## §6 Immissionsschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die lüftungstechnisch notwendige Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tagsüber oder bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen von mehr als 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (< 59/49 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden kann.
- (3) In den gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche im ebenerdigen Freibereich (z.B. Kitafreispielfläche) unzulässig, es sei denn, es kann durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) nachgewiesen werden, dass in einer Beurteilungshöhe von 2 m ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) im Tagzeitraum eingehalten werden kann.
- (4) Eine Balkonnutzung ist im dargestellten Bereich auszuschließen oder durch Schallschutzloggien so zu schützen, sodass ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
- (5) Anlieferungen für das Alten-/ Pflegeheim sind im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00) unzulässig.



## **§7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

- (1) Im Norden und Nordosten des WA1 am Waldrand sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen durchzuführen.
- (2) Zur Ableitung des, aus dem Wald in das Plangebiet fließende, Regenwassers ist ein Graben zu errichten.
- (3) Der Graben ist den jeweiligen Nachbargrundstücken anzupassen.

## **§8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an Gebäuden zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich.

## **§9 Örtliche Bauvorschriften**

- (2) Bei Flachdächern sind 70 % der Dachflächen zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist von Anfang an bei der Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.
- (3) Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.
- (4) Technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen deren Höhe die Höhe der Attika um maximal 2,50 m überschreiten und maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

## **§10 Grünordnung**

- (1) Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zu versickern oder zu verrieseln.
- (3) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material zu errichten.

## **§11 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) i.d.F. vom 07.06.2010 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik dezentral zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal der Gemeinde vorzusehen.

## **§12 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

## **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.

Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Im Süden des Geltungsbereichs liegt teilweise das Bodendenkmal D-5-6633-0065, eine mittelalterliche Wüstung und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Das Bodendenkmal wird hiermit nachrichtlich übernommen.

Das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder um Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, bedarf gem. Art. 7 Abs. 4 BayDSchG der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild auswirkt.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser muss von der Gemeinde über das öffentliche Hydrantennetz zur Verfügung gestellt werden. Auf dem Grundstück werden neue Hydranten ausgeführt.

## **Pflanzempfehlung**

### **Klein- und mittelkronige Laubbäume**

Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

### **Obstbäume**

Malus domestica	Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmäne'	
'Neckartaler'	
'Wöbers Rambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Hauszwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche'	
'Große Grüne Reneklode'	
'Hauszwetschge' in Typen	

### **Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

**Gemeinde Winkelhaid,  
Textliche Festsetzungen, Stand 29.01.2019**

Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Gewöhnliche Heckenkirsche  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

**Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen**

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,  
1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>