

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 19 „HAUS FÜR- UND MITEINANDER SORGE TRAGEN“**

- VORENTWURF -

Der Markt Oberzenn 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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ 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 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Baufläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Pflege ihrer Bewohner dienen (wie z.B. Pflegeheim, Seniorenzentrum, Seniorenwohnanlage)
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für einen Ambulanten Pflegedienst
- Gebäude und Anlagen für eine Tagespflegeeinrichtung
- Gebäude und Anlagen für kirchliche Zwecke
- Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie den oben festgesetzten Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen
- zugehörige Neben- und Außenanlagen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Planteil festgesetzte maximale Wandhöhe ist nicht für Aufzugsüberfahrten anzuwenden.

§ 3 Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 78 m zulässig sind.
- (2) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Sammelstellen für Abfälle und Wertstoffe sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 5 Wasserabfluss, Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- (1) Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- (2) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit technisch möglich – auf dem Grundstück zu versickern oder soweit notwendig vorzubehandeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

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

- (1) Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf Teilflächen vonm² des Flst. Nr., Gemarkung mit dem Entwicklungsziel
- (2) Die Maßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche müssen innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam sein.
- (3) Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Die Leuchtmittel sind auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
- (4) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen: Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25% Deckungsgrad) oder der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15%).

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Es sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.
- (2) Dächer von Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind auch als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.
- (3) Die Höhe von technischen Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen, darf die Höhe der Attika um maximal 1,50 m überschreiten. Die Höhe von Aufzugsüberfahrten darf die Höhe der Attika um maximal 3,00 m überschreiten. Die Anlagen dürfen in ihrer gesamten Flächenausdehnung 20% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.
- (4) Gartenflächen 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 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
- (5) Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen eine Höhe von max. 1,80 m nicht überschreiten.
- (6) Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.
- (7) Hecken aus Nadelgehölzen oder Mauern (einschließlich Gabionenwände) sind als Einfriedung unzulässig. Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

§ 8 Grünordnung

- (1) Auf den privaten Freiflächen ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3mal verpflanzt,) gem. Pflanzempfehlung oder vergleichbarer Arten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

- (2) 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.
- (3) Der mit Erhaltungsgebot belegte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich, mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3mal verpflanzt, zu ersetzen. Die Traufflächen sind von Beeinträchtigungen frei zu halten.
- (4) Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flach- oder Pultdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) 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 10 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Dächer von Balkonen oder Terrassen sind hiervon ausgenommen.
- (5) Fassaden von Garagen und Nebenanlagen soweit diese nicht auf die Grundstücksgrenze oder an Gebäude angebaut sind, sind auf 70% ihrer Fläche mit Kletter- oder Rankpflanzen flächig zu begrünen. Es sind Pflanzstreifen ohne Einbauten mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.
- (6) Stützmauern sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,5 m breiter Pflanzstreifen ohne Einbauten vorzusehen.
- (7) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

§ 9 Inkrafttreten

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 § 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 wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- 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).

Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarznuss	<i>Juglans nigra</i>
Morgenländische Platane	<i>Platanus orientalis</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica 'Regent'</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Silber-Linde 'Brabant'	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>
Resista-Ulme	<i>Ulmus 'Rebona'</i>

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

Dreizahn-Ahorn	<i>Acer buergerianum</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Rot-Ahorn ,Somerset'	<i>Acer rubrum ,Somerset'</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>
Europäische Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Guttaperchabaum	<i>Eucommia ulmoides</i>
Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Rot-Esche 'Summit'	<i>Fraxinus pennsylvanica 'Summit'</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos ,Skyline'</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zier-Apfel	<i>Malus tschonoskii</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Persischer Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto 'Trump'</i>
Spanische Eiche	<i>Quercus x 'hispanica'</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia</i>
Amerikanische Linde	<i>Tilia americana 'Redmond'</i>
Mongolische Linde	<i>Tilia mongolica</i>
Stadt-Ulme	<i>Ulmus 'Lobel'</i>
Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata 'Green Vase'</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop' 'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'

**Markt Oberzenn,
Textliche Festsetzungen, Stand 22.12.2021**

Zwetschgenbäume: *Prunus domestica*
z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'
'Wangenheimer Frühzwetschge'

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

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raublätrige Rose	<i>Rosa marginata</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

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

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

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