

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und den weiteren Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung) und dem Umweltbericht.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 und "Mischgebiet" im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,8 für die jeweiligen Gebiete soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

In Teilbereichen sind laut Planeintrag max. 4 Wohneinheiten für ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

3. Bauweise

Gemäß § 22, Abs. 2, BauNVO, wird die offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

4. Nebenanlagen / Ablagerungen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen Garagen, sind größer als 30m² Flächeninhalt unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie:

a) dem Nutzungszweck der im "Allgemeinen Wohngebiet" und "Mischgebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und

b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen

5. Garagen / Grundstückszufahrten

Garagen und Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Angrenzer abzugleichen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

Für die Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichenschwand heranzuziehen.

Grundstückszufahrten sind durch den Bebauungsplan festgelegt. Besteht Bedarf an einer Anpassung dieser Grundstückszufahrten ist die hierbei anfallenden Kosten vollständig vom Antragsteller zu tragen.

6. Baugestaltung

6.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II oder I+D) im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zulässig.

6.2 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zugelassen.

6.3 Sattel- und Walmdachneigungen sind von minimal 16° bis maximal 48° zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung von 7° bis 18°.

6.4 Kniestöcke sind bis 62,50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

6.5 Gauben sind nur bei Sattel- oder Walmdächern ab 35° Dachneigung zugelassen. Die Gaubenbreite darf bei Gebäuden II nicht breiter sein als ½ der Trauflänge, bei Gebäuden I+D nicht breiter als ¼ der Trauflänge.

6.6 Es gilt die max. Traufhöhe von 6,50 m i.M. und die max. Firsthöhe von 9,00 m i.M. bei 2 Vollgeschossen.

6.7 Werden offene Untergeschosse in Hangbereichen erstellt, so ist die Hälfte der Geschosshöhe talseitig aufzuschütten.

7. Anstriche, Fassadenverkleidungen und Dacheindeckung

Für den Außenanstrich bzw. Farbbeschichtungen und für die Dacheindeckung dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Fassadenverkleidungen aus Holz sind zugelassen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind bis 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen bis 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft sind ohne Sockel und mit mind. 5 cm Bodenfreiheit i.M. auszubilden.

9. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine grüne Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von privaten Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

11. Oberflächenbefestigung

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Wegeverbindungen mit hydraulisch gebundener Schottertragschicht auszuführen.

12. Immissionsschutz

12.1 Für das Bebauungsplangebiet wurde von der Bauphysik Ingenieur Gesellschaft J. Messinger + K. Schwarz, Rückersdorfer Straße 18, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/77 88 11, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 1191A in der Fassung vom 27.1.2005 sowie dessen Überarbeitung und Aktualisierung durch die gutachterliche Stellungnahme 0406/1191C vom 30.10.2007 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

12.2 Zum Schutz des geplanten Misch- und Wohngebietes ist im Süden gegenüber der immissionsrelevanten Bahnstrecke eine ca. 360 m lange Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Die erforderliche Ausdehnung und Höhe des Schallschirms ist aus der Anlage 5 der Stellungnahme vom 30.10.2007 näher ersichtlich. In den für Fußwege nötigen Durchgängen ist eine Ausbildung (Schallschleuse) zu wählen, die ein Einschneiden der Schirmhöhe quer zur Schirmrichtung verhindert.

Im Bereich des Mischgebietes muss die Wandoberfläche gegenüber der Bahnlinie schallabsorbierend (erforderlicher Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$) ausgebildet werden. Entlang des WA kann eine schallreflektierende Wandausbildung gewählt werden. An der südöstlichen Ecke ist jedoch eine schallabsorbierende Ausbildung ($\alpha \geq 0,6$) erforderlich.

Die Ausführung der Schallschutzmaßnahme muss unbedingt vor Beginn der Bebauung abgeschlossen sein.

12.3 Für die südliche Randbebauung des geplanten Misch- und Wohngebietes ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal I+D anzustreben.

12.4 Für die Mischgebietsflächen im Süden dürfen aus Schallschutzgründen nur Wohnräume im Erdgeschoss angeordnet werden.

12.5 Auch mit der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahme liegen an den lärmzugewandten Gebäudfassaden im Obergeschoss der südlichen Randbebauung im OG und DG Überschreitungen der Orientierungswerts - in der Nacht - vor. Aus diesem Grund müssen für die betroffenen Gebäudfassaden zusätzliche Schutzmaßnahmen gewählt werden. Beispielsweise kann durch die lärmabgewandte Orientierung von Schutz- und Schlafräumen eine zusätzliche Schutzfunktion erzielt werden. In Ausnahmefällen können auch Räume mit Festverglasungen angeordnet werden, sofern über lärmabgewandte Gebäudfassaden eine ausreichende natürliche Raumbelüftung gewährleistet werden kann.

12.6 Die Geräuschmissionen eines Betriebes dürfen auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Mischgebietes die Richtwerte nach Ziffer 6.1, Buchstabe b), der TA Lärm für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) beziehungsweise nachts 45 dB(A) und im angrenzenden Wohngebiet die Richtwerte von tags 55 dB(A) beziehungsweise nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

12.7 Anlagen und Anlagenteile der Gewerbebetriebe, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten.

12.8 Lärmemittlerende Luftansaug- und Ausblasöffnungen in Wänden oder auf dem Dach von Heizungs-, Lüftungs- oder kältetechnischen Anlagen müssen mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern ausgestattet werden. "Laute" Anlagenteile, z. B. Kältemaschinen etc., müssen bei Bedarf zusätzlich mit geeigneten Kapselungen schalldämmend ummantelt werden.

12.9 Lärmintensive Tätigkeiten auf den Betriebshöfen sind möglichst zu unterbinden beziehungsweise auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken und von allem nur während der Tageszeit vorzunehmen.

13. Grünordnung

Eingriffsregelung und Grünordnung

13.1 Die zu erwartenden Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

13.2 Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Erschließung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

13.3 Auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehend genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

Pflanzgebot A

Geeignete Baumarten sind z.B.:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	H 4xv STU 18-20
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)	H 4xv STU 18-20
Esche	(Fraxinus excelsior)	H 4xv STU 18-20
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	H 4xv STU 18-20
Winter-Linde	(Tilia cordata)	H 4xv STU 18-20
Heimische, regionaltypische Sorten von		
Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche		H 3xv STU 10-12

Pflanzgebot B

Bei Innutzungsnahme ist pro Grundstück im Vorgartenbereich ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestand auf dem Grundstück kann angerechnet werden. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Ansprüchen der Bäume auszuwählen.

Geeignete Baumarten sind z.B.:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	H 3xv STU 12-14
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	H 3xv STU 12-14
Dorn	(Crataegus spec.)	H 3xv STU 12-14
Heimische, regionaltypische Sorten von		
Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche		H 3xv STU 10-12

Pflanzgebot C - flächige Gehölzpflanzungen

Geeignete Baum- bzw. Straucharten sind z.B.:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	Hei, 2xv, 125-150
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)	Hei, 2xv, 125-150
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hei, 2xv, 125-150
Esche	(Fraxinus excelsior)	Hei, 2xv, 125-150
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	Hei, 2xv, 125-150
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)	Hei, 2xv, 125-150
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	Hei, 2xv, 125-150
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Hei, 2xv, 125-150
Winter-Linde	(Tilia cordata)	Hei, 2xv, 125-150

Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Str, 60-100
Hasel	(Corylus avellana)	Str, 60-100
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Str, 60-100
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Str, 60-100
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Str, 60-100
Schlehe	(Prunus spinosa)	Str, 60-100
Salweide	(Salix caprea)	Str, 60-100
Schw. Holunder	(Sambucus nigra)	Str, 60-100

13.4 Die im Geltungsbereich dargestellten Bäume, Gehölze und die Obstwiese sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern.

13.5 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, soweit er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

13.6 Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Reichenschwand und werden an das Landesamt für Umweltschutz - Außenstelle Kulmbach - gemeldet. Die Durchführung erfolgt in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließung. (Eingriffsregelung mit Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen siehe Umweltbericht).

Hinweise

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und der gleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.