



**MARKT WEIDENBACH  
LANDKREIS ANSBACH**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE  
ÜBERNAHMEN UND TEXTLICHE HINWEISE ZUM  
BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„KODA“**

**- VORENTWURF -**

**FASSUNG VOM: 11.06.2024**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 **Art der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

- 1.1 Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Forschungseinrichtung“ festgesetzt.

Im SO sind Gebäude für Forschung, Lehre und Verwaltung zulässig.

Ergänzend sind allgemein zulässig: dem SO dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Freiflächen.

#### 2 **Maß der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

#### 3 **Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage**

##### **(§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

- 3.1 Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die auf dem Planblatt festgesetzten Firsthöhen über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).

- 3.2 Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur obersten Kante des Daches. Bei Flachdächern gilt die Attika als oberste Kante des Daches.

- 3.3 Die OKF darf am südlichsten Punkt des jeweiligen Gebäudes maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

#### 4 **Bauweise**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**

- 4.1 Im SO ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 65 m zulässig sind.

#### 5 **Abstandsflächen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)**

- 5.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### 6 **Nebenanlagen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

- 6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 7 **Stellplätze**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

- 7.1 Stellplätze sind im gesamten SO zulässig.

## **8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- 8.1 Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

## **9 Dächer und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 9.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude im SO sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 9.2 Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) sowie technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Gewächshäuser.
- 9.3 Technische Einrichtungen auf Dächern wie Lüftungsanlagen dürfen maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen, müssen um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt werden und dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Firshöhen ist hierbei zulässig.
- 9.4 Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Flachdächern sind diese, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen und dürfen die Oberkante der Dachhaut um maximal 1 m überschreiten.
- 9.5 Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Satteldächern sind diese in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

## **10 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 10.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke durch bepflanzte Böschungen anzugleichen.

## **11 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Strauches ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Strauch zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.
- 11.2 Für sämtliche zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
- 11.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit von Bäumen durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II sowie bei Abgängigkeit von Sträuchern durch standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom jeweiligen Bestandsgehölz entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze

- sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.
- 11.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.
- 11.5 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/ oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnahe erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 11.6 Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind lagemäßig bindend.
- 11.7 Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im SO sind in der Lage nicht fest, können jedoch nur in Längsrichtung entlang der Grenze des Geltungsbereiches verschoben werden.
- 11.8 Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und für Strauchpflanzungen sind:  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse II; Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm bei Obstbäumen  
Sträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm.
- 11.9 An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der spartenfreie und offen durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,5 m sowie eine Mindestdiefe von 1,2 m aufweisen.
- 11.10 Fensterlose Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden, welche zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „innerörtlicher Grünzug“ zeigen, sind ab 5 m Länge flächig auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.
- 11.11 Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> je Pflanze betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Baubeschränkung- und Bewuchsbeschränkungsbereich

Innerhalb des im Planblatt dargestellten Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Stromfreileitung sind die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art nur mit Zustimmung und vorheriger Prüfung des Leitungsbetreibers (hier: N-ERGIE Netz) zulässig. Beidseitig der Leitungssachse besteht ein 20 m breiter Bewuchsbeschränkungsbereich in dem nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden dürfen. Um die 20 kV-Leitungsmaste muss ein Bereich von 5,00 m von einer Bebauung freigehalten werden. Zwischen unterirdischen Stromversorgungsanlagen und Gebäuden ist ein Schutzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

## V. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Bodendenkmäler / Bodenbeprobung

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Bei Bodenbeprobungen ist das LfU- Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt" zu berücksichtigen.

### 2. Immissionen

Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

### 3. Leitungsabstände / Leitungsschutz

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

### 4. Wasserversorgung

Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

### 5. Wasser / Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

### 6. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes -BBodSchG- sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung -BBodSchV- und auf §202 BauGB

(Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Demnach ist anfallender humoser Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen, sachgerecht zwischenzulagern und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Weiterhin sind Bauarbeiten bodenschonend auszuführen und die gültigen Regelwerke und Normen (u.a. DIN 19371) zu berücksichtigen.

## **7. Erzeugung erneuerbarer Energien**

In Bezug auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.

## **8. Stellplätze**

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Weidenbachs in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.