

# Textlicher Teil

Anlage 4

## ZU D) HINWEIS DURCH TEXT:

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan Nr.13 „Raitenberg“, Stadt Velden

i. d. Fassung vom 29.03.2006

Stadt Velden, Landkreis Nürnberger Land

### 1) Verfahrensablauf: (siehe Plankopf des Bebauungsplans)

### 2) Gesetzliche Grundlagen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Stadt Velden

### 3) Allgemeine Beschreibung des zukünftigen Baugebietes:

Die Ortschaft Raitenberg liegt ca. 2,5 km südwestlich der Stadt Velden. Der östliche Teil des geplanten Gebietes liegt nördlich der Kreisstraße LAU 11 an der Gemeindegrenze zu Hartenstein. Die vorgesehene Bebauung beginnt am östlichen Ortsrand von Raitenberg und erstreckt sich nördlich der Kreisstraße LAU 11 Richtung Osten zur Ortschaft Rupprechtstegen (Gemeinde Hartenstein).

Im Norden schließt das geplante Gebiet an die freie Landschaft bzw. an bestehende Waldgebiete an. Teilflächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Treuf:

1546, 1546/1, 1546/2, 1547, 1547/1, 1543, 1544, 1544/3, 1544/2, 1544/1, 1542 Teilfläche, 1542/2, 1542/3, 1521 Teilfläche, 1519/1 Teilfläche, 1519, 1520, 1520/1, 1514/2, 1514, 1514/3, 1514/4, 1513 Teilfläche, 1512/5, 1512/4, 1512/2, 1512/6 Teilfläche, 1512/3, 1511, 1513/1, 1512/7, 1511/1, 1511/2, 1519/2 Teilfläche;

Größe: ca. 6,1 ha, davon ca. 3,93 ha Dorf- und Mischgebietsflächen;

4) **Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Das geplante Misch- bzw. Dorfgebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Velden bereits enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

5) **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:**

**1. Vorbemerkung**

Östlich des bestehenden Ortsrandes von Raitenberg bis zum Anschluss nördlich der Ortschaft Rupprechtstegen entstand im Laufe der Zeit eine Bebauung ohne zusammenhängende Strukturen. Entlang der Kreisstraße LAU 11 befinden sich in nicht regelmäßigen Abständen und ohne Gliederung mehrere Wohngebäude mit Nebengebäuden. Dies sind zum Teil Gebäude der bereits aufgegebenen Landwirtschaftlichen Betriebe. Eine KFZ- Werkstatt wurde ebenfalls angesiedelt.

Im östlichsten Teil des Geltungsbereiches befinden sich vier bebaute Grundstücke in einem stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Gebiet. Nördlich davon grenzt eine Waldfläche an.

**2. Erfordernis der Planung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen, zur Bebauung vorgesehenen Misch- und Dorfgebietsflächen sind zum Teil bereits bebaut. Da im bestehenden Ort Raitenberg keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen und die im Geltungsbereich gelegenen bisherigen Flächen nicht den städtebaulichen Anforderungen entsprechen ist die Überplanung des Bereiches erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Mischflächen im betroffenen Gebiet zu erreichen, beschloß der Stadtrat die Aufstellung des Bauleitplanes Nr. 13 „Raitenberg“.

**3. Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Raitenberg“ stellt mit seinen Geltungsbereichsgrenzen im Norden und Süden den Abschluss der Bebauung in diese Richtungen dar. Des Weiteren ist eine Ausdehnung nach Westen und Osten nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung werden maximal 2 Vollgeschosse in Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die vorhandenen baurechtlich genehmigten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben bezüglich der bisherigen Festsetzungen und auch ihrer Baugestaltung Bestandsschutz. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch auch für die bestehenden, bebauten Grundstücke großzügigere Möglichkeiten der weiteren Bebauung gegeben.

6) **Erschließung:**

a) **Verkehr**

Die Haupterschließung erfolgt über die Kreisstraße LAU 11 mit Ihren bereits seit mehreren Jahren zum Teil ausgebauten Zufahrten zur bestehenden Bebauung. Zusätzliche Zufahrten zur Kreisstraße sind nur bei Parzelle 10 und 11 erforderlich. Die bestehenden Zufahrten sind zum Teil auszubauen. Die Parzellen 16 bis 19 werden über eine neue Straße mit begleitendem Gehweg über die bestehende Ortsstraße mit der Flurnummer 1548 im Norden des Baugebietes erschlossen.

**Straßenquerschnitte:**

Die geplanten Straßen im westlichen Bereich der Bebauung sind mit einer Fahrbahnbreite von 4,75m vorgesehen. Ein Gehweg mit der Breite von 1,5m schließt an. Wendeanlagen sind nur für PKW bei der Straße im Norden geplant. Ein Sammelplatz für Müllbehälter in der nördlichen Straße ist im Radiusbereich vorhanden. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge ist somit nicht erforderlich.

Im östlichen Bereich des überplanten Gebietes betragen die Fahrbahnbreiten zwischen 3,0 und 4,0m. Gehwege sind nicht vorgesehen.

b) **Kanal:**

Die bereits bebauten Grundstücke sind an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die zusätzlichen Parzellen werden an das bereits bestehende Mischsystem angeschlossen und somit der Kläranlage zugeführt. Hierzu sind zum Teil neue Kanäle erforderlich um das anfallende Abwasser dem bestehenden Kanal zuzuleiten. Das Abwasser wird in der Kläranlage der Gemeinde Hartenstein zwischen Rupprechtstegen und Enzendorf, an der die Stadt Velden beteiligt ist, gereinigt. Im Norden des Baugebietes ist evtl. eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) auf Privatgrund erforderlich.

**Grundwasser/Niederschlagswasser:**

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und der Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zuzuführen. Es wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988-Technische Regeln für Trinkwasserinstallation- zu beachten.

c) **Wasserversorgung:**

Anschluß an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich.

Zuständigkeit: Zweckverband zur Wasserversorgung der Riegelsteingruppe

Wasserversorgung der Gemeinde Hartenstein (ab Fl.-Nr. 1514/3 ostwärts)

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz ebenfalls abgedeckt bzw. gesichert.

d) Energieversorgung:

Durch Erdverkabelung mit Anschluß an bestehende Anlagen der N-ERGIE.

**Hinweise an die Bauwilligen:**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Kabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie die zuständigen Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

Der Geltungsbereich wird von einer in Eigentum der N- ERGIE befindlichen 20- KV-Leitung berührt. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Maße gelten für die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung in Richtung Leitungsmaste ist möglich.

Bei der Errichtung von Baumaßnahmen außerhalb der Schutzzone sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDI 0210, als auch die Werte der 26. BImSchG eingehalten.

Der Errichtung von baulichen Anlagen in der Schutzzone kann nur zugestimmt werden, wenn von Seite der N-ERGIE eine Prüfung erfolgt.

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50m gepflanzt werden.

Werden Umbaumaßnahmen an Leitungen der N-ERGIE erforderlich, sind die Kosten vom Verursacher zu übernehmen.

e) Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Nürnberger Land.

f) Bahnanlagen:

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 Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, 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.

## 7.) Grünordnung:

### a) Oberboden:

Der Oberboden aus dem Baubereich ist weitgehend abzufahren. Im Bereich der Ausgleichsflächen, der Trockenstandorte und im Wald ist keine Auffüllung zulässig.

### b) Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50 cm.

### c) Schutzzonen längs von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Bäume und Großsträucher bis 2,50 m, kleinere Sträucher bis 1,50 m.

### d) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken:

Bei Pflanzungen sind folgende Grenzabstände zum Nachbargrundstück verbindlich:  
(Grundlage: ABGB Art. 47)

Gehölze bis 2 m Höhe:           mindestens 0,5 m Abstand

Gehölze über 2 m Höhe:       mindestens 2,0 m Abstand

### e) Lichtraumprofil bei Fahrstraße:

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,75 m einzuhalten.

### f) Freiflächen:

- Hausbaum auf Privatgrund siehe 8.1 der Verbindlichen Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan und Erläuterungsbericht Grünordnungsplan.

- Gartenanlage:

Bei Bepflanzungen ist standortgerechten Pflanzen der Vorzug zu geben. Eine Artenliste enthält der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan bzw. Nr. 8.1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung.

- Unverschmutztes Dachwasser sollte, sofern es nicht wieder genutzt werden kann, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Sickertests sollten rechtzeitig erfolgen.

Hierbei ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV - einschließlich der dazu ergangenen technischen Regeln-TRENGW- zu beachten.

Wichtig – auch für die Genehmigungsfähigkeit / Zulässigkeit von Versickerungen ist – in Anlehnung an die NWFreiV – das Vorhandensein einer flächenhaften, geeigneten, bewachsenen Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit. Dieser Oberbodenschicht ist in ggf. eine notwendige Rigole oder Sickerschächte vorzuschalten.

### g) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

**8.) Sonstiges:**

a) Befreiungen:

von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

b) Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und im FNP dargestellten Dorfgebietsflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

c) Außenwerbung und Reklame:

Genehmigungsfrei sind nur Werbeanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 1,0 m<sup>2</sup> (Art. 63 Abs. 1 Nr. 11a BayBO). Wechsellicht und grelle Farben bei Neonlicht sind nicht zulässig.

d) Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke:

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgendem Leitfaden orientieren.

- Mit Rücksicht auf die umliegenden Gebäude sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung).
- Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.
- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.
- Verwendung von Baustoffen (Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.
- Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblechung.

e) Immissionsschutz:

Um schädliche Umwelteinwirkungen aus den Lärmimmissionen benachbarter Gewerbebetriebe zu vermeiden, dürfen offenbare Fenster schützenswerter Räume im Sinne der TA Lärm (i.V.m. DIN 4109) an den im Planteil entsprechend gekennzeichneten Fassaden nicht vorgesehen werden.

Aufgestellt: 29.03.2006  
Renner Consult  
& Partner GmbH  
Marienstraße 6  
92224 Amberg