

Bebauungsplan
"An der Papiermühle"
mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Georgensgmünd

Satzung

Vorentwurf
Stand: 17.06.2021



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13
Tel. (0 91 71) 8 75 49

91154 Roth
Fax (0 91 71) 8 75 60

www.ermisch-partner.de info@ermisch-partner.de

Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.5	Stellplätze und Garagen	4
1.6	Erschließung	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1	Dachgestaltung	5
2.2	Fasadengestaltung.....	5
2.3	Höheneinstellung für Gebäude	5
2.4	Einfriedung	5
2.5	Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung.....	6
2.6	Abwasserbeseitigung und Entwässerung.....	6
2.7	Leitungen	6
3	Grünordnerische Maßnahmen	6
3.1	Anlage einer öffentlichen Grünfläche	6
3.2	Gehölzerhalt auf privaten Grünflächen	6
3.3	Pflanzgebote	7
4	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	8
5	Maßnahmen des Artenschutzes	8
6	Empfehlungen und Hinweise	9
6.1	Denkmalschutz	9
6.2	Zisternen	9
6.3	Solaranlagen.....	9
7	Inkrafttreten	10
8	Aufstellungsvermerk	10

Präambel

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund

der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den qualifizierten Bebauungsplan

"An der Papiermühle"

mit Grünordnungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom und diesen textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Papiermühle“ umfasst rund 2,1 ha und beinhaltet die Flurstücke 496/3 (Tfl.), 496/57 (Tfl.), 523/1 (Tfl.), 530 (Tfl.), 534 (Tfl.), 534/1, 534/3, 534/4, 536 (Tfl.), 537 (Tfl.), 538, 538/1, 551/2 der Gemarkung Georgensgmünd.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die GRZ beträgt im gesamten Geltungsbereich 0,8. Die GFZ wird mit 3,0 festgesetzt.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit können die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt davon unabhängig. Es gelten bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen der BayBO.

1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen. Eine Tiefgarage ist im festgesetzten Bereich möglich.

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Stellplätze mit teildurchlässigen Belägen befestigt werden.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ der Gemeinde Georgensgmünd in der jeweils aktuellen Fassung.

1.6 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die vorhandene Ortsstraße "An der Papiermühle" mit ein bis zweiseitigen Gehwegen erschlossen. An den im Planblatt gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichen ist eine Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken möglich.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und Neigungen zulässig. Firstrichtungen sind frei wählbar.

Als Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine und Metaldächer in Grau- und Rottönen zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Metaldächer sind als Titanzink matt und matt lackiert zulässig.

Flachdächer sollen als Gründächer ausgeführt werden.

Der Einbau von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen, ohne deckende Oberflächenbehandlung, verarbeitet werden. Nicht zulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten, und glänzende Putzoberflächen.

Kräftige Farbgebung ist zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z. B. Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z. B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

2.3 Höheneinstellung für Gebäude

Im gesamten Geltungsbereich werden drei Vollgeschosse zugelassen. Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich wie folgt:

Zone 1:

- OK Traufe /Attika bis max. 369,09 m ü NN und
- OK Traufe / Attika max. 11,0 m über der Erschließungsstraße gemessen im rechten Winkel vom Hauseingang aus.

Zone 2:

- OK Traufe /Attika bis max. 635,00 m ü. NN und
- OK Traufe / Attika max. 7,00 m über der Erschließungsstraße gemessen im rechten Winkel vom Hauseingang aus.

2.4 Einfriedung

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzlatten oder durchsichtigen Stabgitterzäunen erfolgen. Zusätzlicher Kunststoffschutz ist nicht zulässig.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander, zur Bahnanlage oder der Schwäbischen Rezat sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen) und Thuja (Lebensbaum)

2.5 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

2.6 Abwasserbeseitigung und Entwässerung

In der Straße "An der Papiermühle" befindet sich ein Kanal im Mischsystem. Die neuen Bauflächen werden an diesen Kanal angeschlossen.

2.7 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen (ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite).

Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

3 Grünordnerische Maßnahmen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Auswahl der Gehölze sind autochthone Bäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 "Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Bei Ansaaten sind autochthone Saatgutmischungen des Ursprungsgebietes 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

Alle Pflanzarbeiten sind spätestens in der, auf die Bauarbeiten folgende Pflanzzeit (Oktober bis Mai), durchzuführen. Die Hochstämme sind mit Dreiböcken zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3.1 Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Im Nordwesten ist auf 1.458 m² eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz herzustellen.

Dabei ist das neu geschaffene Eidechsenbiotop, welches als CEF-Maßnahme bereits umgesetzt wurde, zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.2 Gehölzerhalt auf privaten Grünflächen

Die zu erhaltenden privaten Grünflächen sind als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Dabei handelt es sich um die wertvollen, bewaldeten Hangkanten zur Schwäbischen Rezat, um einen Baumbestand entlang der Bahnlinie und um bestehende Grünflächen mit wertvollen Gehölzbeständen.

Besonders erhaltungswürdige Bäume wurden dabei einzeln erfasst und zusätzlich als "Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen" festgesetzt.

Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bestände ggf. gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern. Ggf. ist während der Bauarbeiten ein fachgerechter Wurzelschutz zu erstellen.

3.3 Pflanzgebote

Baum mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf der Flur-Nr. 534/4 sind entlang der Parkplätze vier Laubbäume 1. Ordnung mit Standortbindung der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, m.B., StU 18-20 folgender Arten zu pflanzen:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Quercus robur - Stieleiche

Baum ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Es sind 6 hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, m.B., StU 18-20 folgender Arten zu pflanzen:

- Quercus robur - Stieleiche
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Betula pendula – Birke
- Winterlinde – Tilia cordata

Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der Westseite der Straße "An der Papiermühle" ist eine Baumreihe aus 9 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, m.B., StU 18-20 zu pflanzen.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn

Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Im Bereich westlich der Straße "An der Papiermühle" sind mindestens drei Laubbäume 1. oder 2. Ordnung ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Artenauswahl und die Pflanzqualität entsprechen den vor genannten Festsetzungen (Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen).

Heckenpflanzung auf öffentlicher Grünfläche

Auf dem im Planblatt gekennzeichnet Bereich ist auf einer Breite von 5,0 m eine 4-reihige Heckenpflanzung durchzuführen. Hierzu sind im Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m innerhalb der Reihen Sträucher der Pflanzqualität Str., 2xv, 60-100 cm zu pflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück je Art zu pflanzen. Großsträucher sind einzeln zu pflanzen. Folgende Arten sind geeignet:

- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Prunus spinosa – Schlehe
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Rosa canina - Hundrose
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Die Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "An der Papiermühle" ermöglicht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung rein rechnerisch 7.600,5 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

5 Maßnahmen des Artenschutzes

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros ÖkoloG wurden Maßnahmen für den Bereich östlich der Straße "An der Papiermühle" verbindlich festgesetzt.

Folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V-M 1: Abriss der Gebäude nur außerhalb der Fledermausaktivitätszeit (d.h. Abriss im Winter von Dezember bis Ende Februar möglich), Abdecken des Daches der „Villa“ im November mit Anwesenheit eines Fledermausexperten, der evtl. vorhandene Tiere bergen und versorgen kann
- V-M 2: Rodung der Biotopbäume nur außerhalb der Fledermausaktivitätszeit (d.h. von Dezember bis Ende Februar möglich)
- V-M 3: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)
- V-M 4: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden.
Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles , UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010):Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).
- V-M 5: (Zauneidechse) Die Baufeldräumung und Erdarbeiten im Bereich der möglichen Zauneidechsenlebensräume müssen in der mobilen Phase der Art und außerhalb der Zeit der Eiablage erfolgen (d.h. Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September)
- V-M 6: (Zauneidechse) Die angrenzenden Teillebensräume der Zauneidechse sind während der Bauzeit mittels Folienzaun (Amphibienzaun) abzusperren, um ein Einwandern der Tiere in den Baubereich zu verhindern. Abraumhalden etc. sind ebenfalls durch Folienzaun abzusperren.
- V-M 7: Für die Umsetzung und Überprüfung der Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Bauleitung notwendig

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind umzusetzen:

- CEF-M 1: Bereitstellen von 4 Fledermaushöhlenkästen und 4 Fledermaus-Spaltenkästen in angrenzenden, ungestörten Hangwaldbereichen, Wartung.

- CEF-M 2: Einbau von drei wartungsfreien Fledermaus-Ganzjahresquartieren (z.B. Schwegler 1WI) in der Fassade des neuen Gebäudes, zu beachten ist freier Anflug.
- CEF-M 3: Bereitstellung von 5 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in ungestörten Bereichen des Hangwaldes, jährliche Wartung (Nisthöhlen für unterschiedliche Brutvögel, z.B. Schwegler 3SV Fluglochweite 34mm, 2GR oval, 3SV Fluglochweite 45mm).
- CEF-M 4: Einbau von künstlichen Nisthilfen für Haussperling im neuen Gebäude (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung
- CEF-M 5: (Zauneidechse) Herstellen von Zauneidechsenhabitaten mit Rohbodenstellen, Steinhäufen (Feldsteine aus der Umgebung) und Totholzhaufen (z.B. 1-2 Wurzelstöcke) südlich des überplanten Habitats, Entfernung nicht mehr als 50 Meter, Absperrung zur Fahrbahn mittels Holzbalken o.ä.

Für den Bereich östlich der Straße "An der Papiermühle" wurden durch das Biologische Büro Dr. Brunner **zusätzlich folgende Maßnahmen** festgesetzt:

- Erhalt von Einzelbäumen mit Biotop-Charakter nahe der Lärmschutzwand an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen.
- Anbringen der Fledermauskästen (8 Stück) an der gegenüberliegenden Turnhalle an der verschatteten Westseite sowie am Restbaumbestand auf der Fläche.
- Auf Anregung der Behörde wurde drei Fledermauskästen auf die hohe Ostseite der Turnhalle montiert. Der ebenfalls ostexponierte, aber niedrigere Bereich am Seiteneingang wurde nicht berücksichtigt.
- Anbringen der Vogel-Nisthilfen am Restbaumbestand auf der Fläche.
- Anlage eines Reptilienmeilers
Dieser ist unzugänglich bzw. abgeschirmt zu gestalten. Aufgrund seiner exponierten Lage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist sicherzustellen, dass er zum östlich verlaufenden Weg hin abgeschirmt wird. Es ist zu verhindern, dass die Fläche durch Betreten oder dem Entfernen von Steinen verändert wird oder die Reptilien gestört werden.
- Abschirmung des Baugebiets von Reptilienflächen durch einen Reptilienschutzzaun.

Für die Umsetzung und Überprüfung der CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Bauleitung notwendig.

6 Empfehlungen und Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.2 Zisternen

Es wird empfohlen das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln. Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden.

Auf die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bezüglich der Einleitung von Dach- und Oberflächenniederschlagswasser in den Untergrund bzw. auf evtl. Erlaubnispflichten nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

6.3 Solaranlagen

Es wird empfohlen Dachflächen der Hauptgebäude mit Solaranlagen zu versehen. Dies gilt auch für Dächer mit extensiver Dachbegründung.

7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich

8 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den.....

1. Bürgermeister, Ben Schwarz

geändert: