A. Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 (Änderungen fett gedruckt)

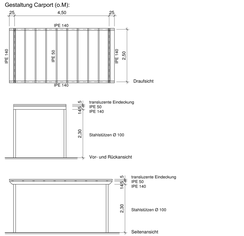
1. Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVOsind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO gewerblich betriebene Funkanlagen, auch alle Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a BayBO, ausgeschlossen.
Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundfläche des III. Vollgeschosses darf maximal 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.
Bei Hausgruppen ist für Reihenmittelhäuser eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis maximal 0,45 zulässig, wenn bezogen auf die gesamte Hausgruppe eine GRZ von 0,4 nicht überschritten wird. Bei der Ermittlung der GRZ ist für die gesamte Hausgruppe sind hierbei jeweils 2 Reihenendhäuser sowie die dazwischenliegenden Reihenmittelhäuser einschließlich ihrer Grundstücke als Gesamtheit zu betrachten.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird in WA 2 für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Überschreitung um 50 % ausnahmsweise zugelassen.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ durch Terrassen im Rahmen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.
Die festgesetzte maximale Traufhöhe ist das Maß zwischen dem zukünftigen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem zukünftigen Gelände und der Oberkante First. Bei Flachdächern ist die zulässige maximale Traufhöhe gleichzeitig die maximal zulässige Gesamthöhe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden die folgenden, von Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO abweichenden Maße der Tiefen, Rechenschaften und Abstandsflächen festgesetzt:
Grenzen zwei Gebäuden aneinander, genügt eine Tiefe der Abstandsfläche von je 3 m.
Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Nebengebäude, Garagen und Carports
Nebengebäude
Je Grundstück ist ein Gartenhäuschen als Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig mit einer Grundfläche von bis zu 8 m². Gartenhäuschen sind aus Holz zu errichten, eine farbige Lackierung ist zulässig.
Geräte/r hinaus ist je Grundstück auf der Eingangsseite eine Einhausung für Abfallbehälter mit folgenden maximalen Abmessungen zulässig: Höhe 1,50 m, Breite 2,50 m, Tiefe 1,00 m.
Garagen und Carports
Garagen sind nur sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen sind ausschließlich gerade Dächer, die in Dachneigung, Eindeckungsmaterial und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen sowie begrünter Flachdächer zulässig. Begrünte Flachdächer sind durch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten zu begrünen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 6 cm.

Gestaltung Carport (o.M):



Carports sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen zulässig. Carports sind als filigrane Metallkonstruktion gemäß Zeichnung zu errichten. Der maximal zulässige Durchmesser bzw. Querschnitt von Stützen beträgt 6 cm, die maximale Konstruktionshöhe der Träger beträgt 14 cm. Seitliche Wände sind unzulässig. Die Carports sind ausschließlich transluzente Dacheindeckungen zulässig.
Garagen und Carports auf selbständigen Grundstücken sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von maximal 36 m² zulässig.
Soll an eine bestehende Garage angebaut werden, so ist die geplante Garage in Höhe und Gestaltung der bestehenden Garage anzupassen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen.
Abweichend von § 2 Abs. 2 der GaStS der Gemeinde Adelsdorf ist ein dritter Stellplatz pro Wohneinheit erst ab einer Wohnfläche von 165 m² erforderlich.
Abweichend von § 3 Abs. 3 der GaStS der Gemeinde Adelsdorf beträgt der erforderliche Stauraum bei Garagen zu Gehwegen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt sind, 0,25 m.

5. Gestaltungsfestsetzungen
5.1 Dachform, Dachneigung
Je Baukörper (Doppelhaus, Hausgruppe) sind Dachform und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
5.2 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte
Dachaufbauten mit einer Höhe von mehr als 1,20 m sind unzulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zwischen Dachgauben oder Dachfenstern muss ein Abstand von mindestens einer Dachgauben- bzw. Dachfensterbreite liegen, wenigstens jedoch 1,00 m. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 1,50 m zu betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zum First von mindestens 1,00 m einhalten.
Gauben sind als Satteldach- oder Flachdachgauben zulässig. Je Baukörper ist nur eine Gaubenform zulässig.
Die vorgenannten Festsetzungen gelten sinngemäß auch für Zwerchhäuser.
Wird eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.
5.3 Dachdeckung
Als Dachdeckung darf gilt: Eindeckung mit Ziegeln, Dachsteinen oder Blech, matter Farbton, Farben nt, grau oder schwarz.
Zusätzlich ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung zulässig.
Unabhängig vom Material sind Nebendächer in der Farbe der Hauptdächer auszuführen.
5.4 Sonstige Festsetzungen
Der Dachüberstand am Giebel (Ortgang) darf maximal 30 cm, der Dachüberstand der Traufe bzw. Pultfirst maximal 60 cm betragen.
Bei Hausgruppen und zusammengebauten Doppelhaushälften sind die Einzelgebäude gestalterisch anzupassen.
Dies gilt vor allem für:
- Dachneigung
- Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
- Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe
- Format, Farbe, Größe, eventuelle Sprossenteilung der Fenster
- Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände
- Gestaltung und Farbe des Sockelbereiches
- Form und Gestaltung von Vordächern

Maßgebend ist das zuerst zur Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung eingereichte Gebäude.
Als Fassadengestaltung sind Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, als Fassadenfarben vorwiegend helle und gedeckte Farben, grelle und glänzende Farben sowie glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
Es sind nur reflexionsarme Oberflächenbeschichtungen zulässig.
Eine Überbauung oder Überdachung von Dachterrassen ist unzulässig, sind lediglich Markisen und Sonnenegel.
Anbauten jeder Art, insbesondere Wintergärten und Terrassenüberdachungen und Vordächer sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen und diesen unterzuordnen. Sie sind als filigrane Metallkonstruktion zu errichten. Der maximal zulässige Durchmesser bzw. Querschnitt von Stützen beträgt 10 cm, die maximale Konstruktionshöhe der Träger beträgt 14 cm. Es sind ausschließlich transluzente Überdachungen zulässig.

6. Einfriedungen
Als Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind Metall- und Holzzäune aus senkrecht stehenden Stäben bzw. Latten sowie Stabgitter mit einer maximalen Höhe von 1,30 m gestattet, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen. Einfriedungen zum Straßenraum sind mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu hinterpflanzen. Zwischen den Baugrundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig.
Ferner sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig. Für Einfriedungen aus Holz sind graue und braune Farbtöne zu verwenden, für Maschendrahtzäune grave und grüne Farbtöne.
Als Einfriedungen zum Ortsrand bzw. zur freien Landschaft sind Maschendrahtzäune von maximal 1,30 m Höhe zulässig.
Zu an die freie Landschaft angrenzenden Privatgärten zwischen der Fußgängerverbindung vom Reutweiering zum Spielplatz (WA2) und dem südwestlichen Quartierspatz (Kreuzung Zandersweg / am Reuthaus, WA1) sind nach Westen hin einzufriedeten. Gartenzäune sind in diesem Bereich unzulässig.
Die Bepflanzung (Vor- oder Hintergrunnung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Stoffen ist unzulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, ein Kleinteren den Durchschlupf zu ermöglichen.

7. Grünordnung und Pflanzbindungen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruchnehmen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes und in Verbindung mit der Grünordnungsplan Kennzeichnen, festgesetzten Pflanzbindungen sind in der Anlehnung definierter Pflanzvorschriften zu verwenden.
Alle Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich mit Ausnahme **des Baumes** an der Kreuzung Bahnhofstraße / Am Alten Bahnhof und der beiden östlichen Quartierspätze sind mit heimischen Gehölzen auszuführen. Für die Baumpflanzungen im Straßenraum sind auch stadtklimafeste Züchtformen (Sorten) heimischer Arten zulässig.Für alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind Arten der jeweils entsprechenden Kategorie der Pflanzenvorschlagsliste in der Begründung auszuwählen.
Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres ab Bezug der Wohneinheiten umzusetzen.
Die Anpflanzungen gemäß den Pflanzgeboten sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen (s. Pflanzliste).
Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum ist je Baumscheibe eine die als Straßenbaume (Wuchsklasse II) vorgeschlagenen Arten (darunter einzelne nicht heimische Arten) auszuwählen.
Zur Sicherstellung einer artgerechten Straßenraumgestaltung, ist um einen Ausfall der Bäume in den Baumpflanzungen zu erzeugen, ist entlang der straßenzugewandten Traufseiten von Doppelhäusern und Hausgruppen je 2 Häuser ein Baum zu pflanzen, bei Hausgruppen mit ungerader Anzahl von Häusern kann dieser Zahl abgerundet werden.
Die Pflanzung der Bäume ist so vorzunehmen, dass eine gesunde Entwicklung der Bäume und deren ungehinderte Wurzelausbreitung gesichert sind.
Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich der Straßenbäume Staunässe nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende technische Gegenmaßnahmen zu treffen (z.B. Dränschicht, Drainagesystem).
Die Baumpflanzungen auf den beiden westlichen Quartierspätzen sind mit Arten der Wuchsklasse I durchzuführen, die Baumpflanzungen auf den beiden östlichen Quartierspätzen mit Arten der Wuchsklasse II.
Sofern in den zeichnerischen Festsetzungen nicht anders angegeben, sind die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind in Ihrer Lage nicht fest, die zeichnerisch festgesetzte Anzahl in der jeweiligen Grünfläche ist jedoch bindend.
Auf Grundstücken von Einzelhäusern, Reihenhäusern und von Doppelhaushälften ab 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Arten und Sorten laut Vorschlagsliste in der Begründung). Die gemäß sonstiger zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf Privatgrundstücken zu pflanzenden Bäume sind dabei einzurechnen. Die Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind mit ausdauernden Staudenmischungen trockene Standorte, mit Bodenbeschaffungsmaßnahmen aus Gehölzen, aus Blütenstauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten und in der öffentlichen Grünfläche zwischen Regenrückhaltebecken und Ortsrand sind zur Eingrünung einreihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzabstand in der Reihe: 1m) mit einzelnen Bäumen der Wuchsklasse 2 (Baumabstände gemäß zeichnerischer Festsetzung) zu pflanzen
In den Privatgärten im übrigen Bereich des westlichen Ortsrandes ist zur Eingrünung eine mindestens einreihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzabstand in der Reihe: 1m) mit einzelnen Bäumen der Wuchsklasse 2 (mindestens ein Baum je Grundstück) zu pflanzen
In der öffentlichen Grünfläche Grünfläche zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und der geweihlichen Bebauung auf Fl.Nr. 570/5 und 570/3 ist eine mindestens dreireihige Laubgehölzhecke zu pflanzen (Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen: 70 cm). Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten beiden östlichen Quartierspätze sind mit wassergebundener Wegedecke zu befestigen. Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten beiden westlichen Quartierspätze sind mit Ausnahme interner, mit wassergebundenem Belag auszubildenden Fußwegverbindungen als unversiegelte Wiesenfläche auszubilden.

8. Immissionsschutz
An den Gebäudeteilegen im Osten des Plangebietes (Teilgebiet WA2), welche parallel zur Bahnhofstraße ausgerichtet sind, sind Aufenthaltsräume vorzugsweise auf die Südwestseiten der Gebäude zu orientieren. Sofern dies nicht durchgehend möglich ist, sind für Aufenthaltsräume mit Fenstern an der Nordostfassade passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, im Fall von Schlafräumen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich.
An den Gebäudeteilegen im Südosten des Plangebietes (Teilgebiet WA2), welche senkrecht zur Bahnhofstraße ausgerichtet sind, sind für Fenster von Aufenthaltsräumen an der Nordostfassade (Gebäudeteilende) passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich. Auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann für diese Räume verzichtet werden, sofern es sich nicht um Schlafräume handelt oder der Raum mindestens eine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit auf einer weiteren Fassade, d.h. der Nordwest- oder Südostfassade aufweist.

B. Textliche Festsetzungen für das Allgemeinen Wohngebiete WA 3

1. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks. Dem Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
2. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoß als Vollgeschoß bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.
3. Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig.
4. Turmartige Aufbauten sind unzulässig.
5. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
6. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind ausnahmsweisesch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischenGarage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
8.Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsdorf
9. An direkt an der Bahnhofstraße gelegenen Wohngebäuden sind Aufenthaltsräume vorzugsweise auf die Südwestseiten der Gebäude zu orientieren. Sofern dies nicht durchgehend möglich ist, sind für Aufenthaltsräume mit Fenstern an der Nordostfassade passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, im Fall von Schlafräumen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

C. Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Ausgleichsflächen:
Für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer anrechenbaren Gesamtfläche von 27.681 m² zu erbringen.
Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 3.567 m² entspricht einer Ausgleichsfläche anrechenbar.
Die Entwicklungsziele für diese Fläche sind:
Ausgleichsfläche A1 (1.656 m²): Extensivwiese mit Zu- und Ablaufgerinne vom bzw. zum Reuthgraben, Entwicklung von Feuchtvegetation.

Zudem werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 931, Gemarkung Weppersdorf, Nr. 808, Gemarkung Adelsdorf, Nr. 180, Gemarkung Wüsseroth und Nr. 301, Gemarkung Adelsdorf zugeordnet.
Die dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordnete, anrechenbare externe Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 24.841 m² (reale Fläche) bzw. 26.026 m² (anrechenbare Fläche). Diese Fläche wird zu 100% als Ausgleichsfläche angerechnet.
Die Entwicklungsziele für diese externen Ausgleichsflächen sind:

Ausgleichsfläche A3 (Fl.Nr. 931, Gemarkung Weppersdorf, 4.939 m² zzgl. 1.185 m² Verzinsung): magere, artenreiche Extensivwiese trockener Standorte (Ziel bereits größtenteils erreicht)

Ausgleichsfläche A4 (Teilfläche derFl.Nr. 808, Gemarkung Adelsdorf, 8.100 m²): magere, artenreiche Extensivwiese, am Hangfuß extensive Feucht-/ Nasswiese und Feuchtmulden

Ausgleichsfläche A6 (Teilfläche der Fl.-Nr. 180 Gemarkung Wüsseroth: 2.589 m²): magere Extensivwiese im Komplex mit Feldgehölzen und Hecken

Ausgleichsfläche A7 (Teilfläche Fl.Nr. 301, Gemarkung Adelsdorf, 9.213 m²): extensiv bewirtschaftetter Acker im Wechsel mit Ackerbrache, Dauerbrache in den Randbereichen,Extensivgrünland mit Feuchtmulden, Bruthabitat für Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

CEF-Flächen / Artenschutz-Maßnahmen:
Um Lebensräume der Zauneidechse, des Rebhuhns und der Feldlerche als Ersatz für durch die Planung verloren gehende Habitate zu entwickeln, sind die folgenden CEF-Maßnahmen auf den unten angegebenen Flurstücken durchzuführen:

CEF 1 (innerhalb des Geltungsbereichs:Teilfläche der Fl.Nr. 566, Gemarkung Adelsdorf):
Anlage von 4 Reptilienreitern unter Verwendung von Sand, Steinen und Wurzelstöcken, dort Einbringen der im Jahr 2016 im Geltungsbereich abgefangenen Zauneidechsen

CEF2 (auf Fl.Nr. 478, Gemarkung Asch):
Anlage von 3 Reptilienreitern unter Verwendung von Sand, Steinen und Wurzelstöcken, dort Einbringen der im Jahr 2015 im Geltungsbereich abgefangenen Zauneidechsen

CEF 5: Anlage eines Bruthabitats für Rebhuhn und Feldlerche (s. Ausgleichsfläche A7)

Textliche Hinweise
1. Boden / Altlasten
Auf die Fachgutachten (Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenerkundung sowie Historische Erkundung), Büro AD vom 30.11.2012 wird verwiesen.
Im Bereich der bekannten Bodenbelastungen (Betriebstankstelle/LKW-Waschanlage - Mineralölkohlenwasserstoffe, Glasschutter im Bereich der ehem. Bahnlinie - u.a. PAK, 21 1 bis Z 1.2 nach LAGA) werden im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung die vorhandenen Substrate separiert gelagert, durch einen qualifizierten Bodengutachter geprüft / beprobt und nach den abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt bzw. wiederverwendet.

2. Denkmalschutz
Gemäß Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Des Weiteren sollte vor Beginn der Ausshubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

3. Bodenversiegelung
Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster oder Rasengittersteine.

4. Oberboden
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit tiefwurzelnden Begrünungspflanzen zu versehen. Der Oberboden darf weder Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert. Auf die Vorschriften des § 202 BauGB wird verwiesen.
Bei den Bauarbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731 zu achten. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeveränderung vermieden werden.

5. Leitungen
Zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen gegen das Eindringen von Baumwurzeln sind sämtliche Leitungen (auch im Bereich der Hausanschlüsse) in ausreichender Entfernung zu den Baumstandorten zu verlegen bzw. wurzelsicher auszubilden. Alternativ können auch Wurzelschutzbahnen zwischen Baumstandorten und Leitungen vorgesehen werden, wobei ein ausreichend großer Wurzelraum für die Bäume sicher zu stellen ist.

6. Wasserwirtschaft
Die vorübergehende Absenkung/Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG. Ein entsprechender Antrag ist von Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Sachgebiet Wasserrecht - einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht genehmigt werden. In dem Fall sind anderweitige bautechnische Maßnahmen zu ergreifen.

7. Definition von Vollgeschossen
Gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO gilt:Für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach § 20 Abs. 1 BauNVO Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO.

8. Ausgleichsflächen
Die Eingriffsbilanzierung zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt auch die Eingriffsgrundstücken des durch den vorliegenden B-Plan ersetzten Bebauungsplanes „Alter Bahnhof", da die im Bebauungsplan „Alter Bahnhof" zugeordnete Ausgleichsfläche durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan anderweitig überplant wird. Der im Rahmen des Bebauungsplans „Alter Bahnhof" ermittelte Ausgleichsbedarf von 2.437 m² wurde daher zum Teil innerhalb auf das WA1 und das WA2 erreichenten Bedarf schon im Rahmen des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereitstellen daher auch die Kompensation für die Eingriffe im Geltungsbereich des Rühmen Bebauungsplanes „Alter Bahnhof".

9. Immissionsschutz
Der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß VDI-Richtlinie 2719 für Aufenthaltsräume in Gebäuden entlang der Bahnhofstraße und mit Fenstern an der ostseitigen Fassade ist im Zuge des Baumitrages bzw. im Falle der Beitrieg von Baugesuchen zu erbringen.
Gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (Z.B. Klimageräte, Abluftöffnungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06:00- 22:00) 55 dB(A)
Nachts (22:00-06:00) 40 dB(A)
Hinweise zur Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte und ergänzende Hinweise zur Errichtung und Betrieb haustechnischer Anlagen:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftöffnung direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B: Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Erstörhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verbindungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarwohnungen sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung von Korrekturen 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen ggf. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einhau von Schallpegelbrechern, Luftkanalumlenkungen, Geräteteauch).

Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft Wärme Pumpen und Mini Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

10. Landwirtschaftliche Emmissionen
Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu dulden.

Zeichnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	III	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
	Baugrenze	TH 9,80 m	maximal zulässige Traufhöhe
		GH 12,00 m	maximal zulässige Gesamthöhe
Ga	Fläche für Garagen und Carports		zulässige Dachformen:
Cp	Fläche für Carports	SD, WD	Satteldach, Walmdach
	vorgeschriebene Firstrichtung	FD, ZD, PD	Flachdach, Zeltdach, Pultdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung	z.B. bis 47°	maximal zulässige Dachneigung in Grad
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO		Öffentliche Verkehrsfläche
E	zulässig sind nur Einzelhäuser	V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
ED	zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser	F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
z.B. 0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ	P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
z.B. 1,2	maximal zulässige Gesch