GEMEINDE RÜCKERSDORF
NÜRNBERGER LAND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

ZUM

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 8/6 „Am Dachsberg“

- VORENTWURF -

FASSUNG VOM: 13.11.2025

VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

IV Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1. Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum Blindeninstitut“ gem. § 11 BauNVO mit den Teilbaugebieten SO 1 – SO 3 festgesetzt.

1.2. Die Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für schulische, pädagogische und therapeutische Zwecke sowie Wohnen. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die schulische Ausbildung von Sehbehinderten und Blinde,
- Wohngebäude für Klienten,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für die institutsbezogene Verwaltung

1.3. Im Teilbaugebiet SO 3 sind ausschließlich Nebenanlagen mit den folgenden Nutzungen zulässig:

- Lagerflächen,
- Flächen zur Abfallentsorgung,
- Geräte- und Maschinengaragen, Carports.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt für die Teilbaugebiete SO 1 – SO 3 festgesetzten Werte. Die für das Teilbaugebiet SO 3 festgesetzte GRZ bezieht sich auf Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie auf Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2. Die zulässige Höhe der Hauptgebäude mit Flachdächern wird durch maximale Wandhöhen (WHmax) bestimmt. Dabei gilt bei der WHmax als oberer Punkt der Wand der obere Abschluss der Wand (Attika). Der untere Bezugspunkt ist der im jeweiligen Baufenster festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.3. Die zulässige Höhe der Hauptgebäude mit Satteldach wird durch maximale Firsthöhe (FHmax) bestimmt. Dabei gilt die FHmax als oberste Kante des Daches. Der untere Bezugspunkt ist der im jeweiligen Baufenster festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.4. Die maximal zulässige Wandhöhe WHmax kann durch Geländer für den Fallschutz um bis zu 1,2 m über der tatsächlich realisierten Wandhöhe überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

3.1. Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise, in der eine Gebäudelänge von maximal 125 m zulässig ist.

3.2. Zu Hauptgebäuden gehörende Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch innerhalb der festgesetzten Fläche „Abgrenzung Terrasse“ zulässig. Eine Einfassung der Terrassenflächen mittels Pergola ist zulässig.

3.3. Der als „Durchfahrt mit Überbauung“ festgesetzte Bereich auf der privaten Straßenverkehrsfläche kann mit baulichen Anlagen für eine Freiflächennutzung überbaut werden. Es ist eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m für die darunterliegende Verkehrsfläche freizuhalten. Bei der Ermittlung der GRZ bleiben die überbauten Flächen oberhalb der Verkehrsfläche unberücksichtigt.

3.4. Abweichend von der Abstandsflächensatzung (Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe) der Gemeinde Rückersdorf vom 18.01.2021 gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rückersdorf in ihrer aktuellen Fassung.

4.2. Private Fußwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen).

5. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

6. Flächen mit Dienstbarkeiten

6.1. Leitungsrecht: Im Teilbaugebiet SO 1 ist für die zeichnerisch festgesetzte Fläche ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu sichern.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

<u>Flachdächer</u>

7.1. Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen. Die Dächer sind ab einer Größe von 15 m² fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die Flächen notwendiger haustechnischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachterrassen, erforderliche Rettungs- und Wartungswege sowie verglaste Flächen. Die extensive

Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Dies ist bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

7.2. Solaranlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

7.3. Haustechnische Anlagen und dazugehörige Dachausstiege sind als Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden zulässig. Deren Grundfläche darf 35 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und ihre Höhe 3,8 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe über der realisierten Wandhöhe von der Außenkante einzurücken.

7.4. Solaranlagen können bis zu einer Neigung von 35 Grad in Bezug auf die Horizontale aufgeständert werden. Sie dürfen die Außenkante der Fassade nicht überragen. Bei Aufständerung sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe über der realisierten Wandhöhe einzurücken.

Satteldächer

7.5. Hauptgebäude mit Satteldach sind mit einer Dachneigung von 10 ° bis 20 ° auszuführen.

7.6. Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche mit einem maximalen Abstand von 20 cm auszuführen.

Nebengebäude, Garagen und Carports

7.7. Die Dächer von Nebengebäuden sind entweder in ihrer Neigung dem Hauptgebäude anzugleichen oder als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10 ° auszuführen. Die Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 6 cm.

7.8. Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder separat einzuhausen. Für Einhausungen sind Materialien aus Holz, Stahl oder Beton zulässig.

Fassaden

7.9. Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz zulässig. Baustoffe und Anstriche in grell leuchtenden Farben und mit glänzender oder spiegelnder Oberfläche sind ausgeschlossen.

7.10. Solaranlagen an Fassaden sind parallel zur Fassadenwand anzubringen.

Einfriedungen

7.11. In den Teilbaugebieten SO 1 und SO 2 sind Einfriedungen als sichtdurchlässige Zäune mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig und können mit Hecken kombiniert werden. Einfriedungen mit Stacheldraht oder aus Kunststoff sowie Zaunblenden und sonstige flächige Sichtschutzelemente sind unzulässig.

7.12. Im Teilbaugebiet SO 3 sind Einfriedungen mit dazugehörigen Toranlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Flächige Sichtschutzelemente sind zulässig. Eine Kombination aus Einfriedung und vorgelagerten, blickdichten Strauchpflanzungen von mind. 1 m Tiefe ist zulässig.

7.13. Fangzäune von untergeordneten Sportanlagen sind bis zu 4 m zulässig.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

8.1. An den mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten.

Bei den Baukörpern sind entweder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder es ist mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren, an der der Beurteilungspegel von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten wird.

Ist dies nicht umsetzbar, ist der Schutz der Räume ist durch geeignete Schallschutzfenster zu gewährleisten. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Für Schlafräume ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen

8.2. Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags von mehr als 62 dB(A) nicht zulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass am Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tags von unter 60 dB(A) gewährleistet ist.

8.3. Der Schall der technischen Anlagen ist in seiner Summenwirkung soweit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht überschritten werden.

Eine Nachtnutzung der Anlagen im Teilbaugebiet SO 3 ist nicht zulässig.

9. Grünordnung allgemein

9.1. Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

9.2. Für die Bepflanzungen sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laub- und Nadelgehölzarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die Pflanzenlisten in der Begründung zu beachten.

9.3. Die Mindestpflanzgrößen für Gehölze betragen:

- für Bäume Wuchsklasse I und II: 12/14 cm StU
- für Sträucher: 100/125 cm Höhe
- für Obstbäume: Hochstamm 8 cm StU

9.4. Baumstandorte sind mit mindestens 10 m^2 großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 12 m^3 nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein.

9.5. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, kann die Baumscheibe unter fachgerechter Anwendung eines

verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem hergestellt werden. Das Volumen von 12 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,20 m darf weiterhin nicht unterschritten werden. Ein ausreichender Anfahrschutz bzw. Überfahrschutz ist dauerhaft zu gewährleisten.

9.6. Zur Erhaltung der Bäume und Gehölzen, deren Wurzelbereich durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden können, sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a und b) und Abs. 6 BauGB)

10.1. Den zu erwartenden Eingriffen sowie den zu erwartenden Eingriffen in Bannwaldflächen des Sebalder Reichswaldes auf den Flurstücken: Teilflächen 288/20, 288/40, 653, 653/4, 653/19, 653/20 - alle in der Gemarkung Rückersdorf wird nach § 9 Abs. 1a BauGB die Ausgleichfläche A1 innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

A1 Teilfläche des Flurstücks Nr. 653 und Teilfläche des Flurstücks Nr. 653/20 (beide Gemarkung Rückersdorf).

Entwicklungsziel: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (BayKompV-Biotoptyp: W 12)

Flächengröße: 286 m²,

WP-Gewinn: voraussichtlich ca. 1.144 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten eines frischen bis mäßig trockenen Waldmantels. Bei der Artenauswahl ist die Pflanzenliste in der Begründung zu beachten.

Weitere Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und zum Waldausgleich werden zum Entwurf ergänzt.

11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

11.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Darstellung Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflanzen. Bei der Pflanzung darf vom dargestellten Standort aus Gründen von Zuwegungen oder Leitungsführungen abgewichen werden. Die dargestellte Anzahl und Anordnung sind beizubehalten.

12. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen für Wald sind standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laub- und Nadelgehölzarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist die Pflanzenliste in der Begründung zu beachten.

13. Artenschutz

13.1. Vermeidungsmaßnahme 1: Um Gefährdungen von Fledermäusen auszuschließen, sind als Quartiere geeigneten Strukturen an den Bestandsgebäuden (Verkleidungen, Rolladenkästen und Fensterbleche) vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen von

Fledermäusen zu überprüfen und händisch abzubauen. Diese Arbeiten sind außerhalb der Winterruhe- und Wochenstubenzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 15.09. - 30.10. oder in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung witterungsabhängig ab ca. 15.03 - 30.04).

13.2. Vermeidungsmaßnahme 2: Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 1.10. - 28.02.).

13.3. Vermeidungsmaßnahme 3: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad).

13.4. Vermeidungsmaßnahme 4: Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zulässig sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

13.5. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen -als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Tiere entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

CEF 1: Als Ersatz für die wegfallenden Quartierstrukturen der gebäudebewohnenden Fledermäuse sind fünf Fledermaus-Flachkästen im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung zu verhängen.

CEF 2: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensräume der im Planungsgebiet brütenden Vögel zu erhalten, sind vor Beginn der Abbruch- und Fällungsarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung vier Nistkästen für Höhlenbrüter und vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung anzubringen.

14. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

14.1. Für die Bauflächen wird entsprechend den Vorgaben des Merkblattes zur Versickerung von Niederschlagswasser der Gemeinde Rückersdorf eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben.

14.2. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen kann auf dem Grundstück versickert werden.

V Textliche Hinweise

1. Leitungsabstände / Baumabstände

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

2. Wasser / Grundwasser

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.

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.

3. Pflege/Unterhaltung

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

4. Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der vor Ort geborgene Oberboden bei der Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

5. Lärmschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen erfolgt im Genehmigungsverfahren nach DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Hierfür sind für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) die im Bericht Nr. 16-004-

08 des Sachverständigenbüro für Akustik, Schallimmionsschutz und Bauphysik Tasch GmbH & Co. KG berechneten Beurteilungspegel (Lr) heranzuziehen.

Wird davon abgewichen, so ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Im Zeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) ist nur ein Fahrzeug-Verkehr von maximal 30 Fahrzeug-Bewegungen in der gesamten Nacht bzw. 18 Bewegungen in der ungünstigsten Stunde der Nacht möglich. Weiterhin ist in diesem Zeitraum lediglich eine Nutzung von Stellplätzen möglich, die mindestens 28 m von dem nächstliegenden öffenbaren Fenster eines schutzbedürftigen Raumes in der Nachbarschaft entfernt liegen.

Die Nutzung des Wirtschaftshofes ist im Zeitraum Nacht (22:00 – 07:00 Uhr) nicht möglich.