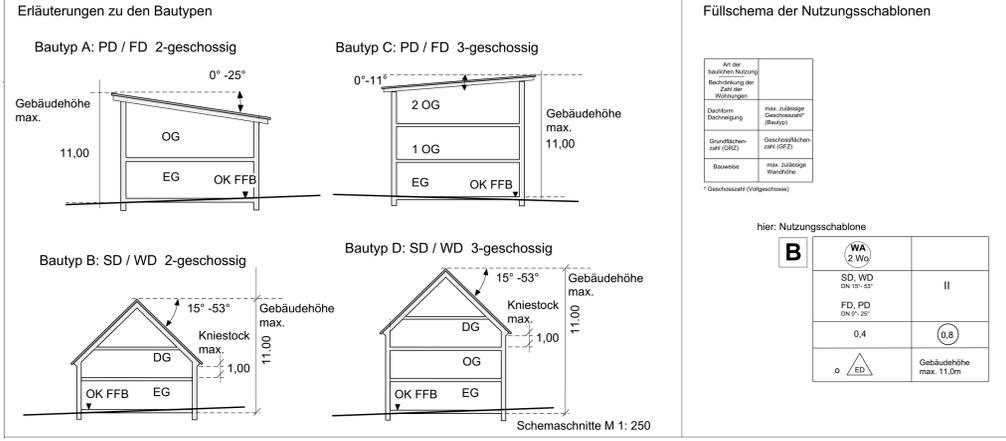


Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" besteht aus dem Planblatt und den weiteren textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2019. Auf die beigefügte Begründung in der Fassung vom 09.12.2019 wird verwiesen.



**I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

**WA (2 Wo)** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 2 Vollgeschosse (mit Hinweis auf den geschossigen Aufbau, vgl. zeichnerische Darstellung)  
Vollgeschosseffizienz (gem. Art. 83 Abs. 6 BauBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008), I.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung)).  
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.  
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- F Fußweg als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche
- L Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlich genutzter Weg
- V Grünstreifen zur Abschirmung als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

- Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl. Pkt. 3 der Festsetzungen zur Grünordnung).
- Pflanzempfehlung: Anpflanzen mittelkröniger Laubgehölze aus heimischen Bäumen auf den unbebauten Bereichen der Baugrundstücke als lockere Bepflanzung im gesamten Baugebiet (Pkt. 3 der Grünordnung).
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: Entwicklung Ortsrand

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- SD Satteldach zulässig
- PD Puttdach zulässig
- WD Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig
- FD Flachdach zulässig
- DN 0-43° zulässige Dachneigung als Spanne in Grad
- GH max. 11,0m zulässige maximale Gebäudehöhe hier: max. 11,0 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB) hier: abweichende Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
- Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern Abriss beabsichtigt
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- Gebäudefront mit Außenkippmaß von über 49 dB (A) nachts (Immissionsgrenzwert der 16 BImSchV) für die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Flurnummern
- 844 Bemaßung, hier: 10,0m
- Gliederung (Aufteilung) des Straßenraums

**II. TEXTFESTSETZUNGEN**

- Art der Baulichen Nutzung**
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als 'allgemeines Wohngebiet' (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, festgesetzt.
  - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe.
  - Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte. Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen für die Nutzungsschablone A und C 3 Vollgeschosse und für die Nutzungsschablone B 2 Vollgeschosse als Obergrenze.
- Bauweise, Baugrenzen**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bereiche der Nutzungsschablone A und B die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei für den Bereich der Nutzungsschablone B ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und pro Wohninheit zulässig sind. Für den Bereich der Nutzungsschablone C wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Abweichung für den Bereich der Nutzungsschablone C, dass Gebäude auch länger als 50m errichtet werden dürfen.
- Baugrenzen**
  - Die überbaubaren Grundstückflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.
  - Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen gelten bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO.
- Bauliche Nebenanlagen**
  - Die Nebengebäude dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengegrenzt maximal 12 m² nicht überschreiten.
  - Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in BauStil, Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten.

- Garagen, Carports, Stellplätze**
  - Garagen sind ausschließlich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind alternativ zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.
  - Pro Wohninheit sind 2 Pkw. Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen. Auf die Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung GaStellV wird verwiesen.
  - Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Der Nachbarbauteil hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudelänge, Firsthöhe, Dachneigung und Dachendeckung an den Erbauenden anzupassen.
  - Garagen mit einer straßenseitigen Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser darf zur Straße nicht eingefriedet werden.
- Anschluss an natürliches Gelände**
  - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante der Straßendecke der Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte 50 cm nicht überschreiten.
- Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke**
  - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A und C: bei einer zweigeschossigen Bauweise: Satteldächer / Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 53° sowie Puttdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 25° bei einer dreigeschossigen Bauweise: Satteldächer / Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 53° sowie Puttdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 11° Die Gebäudehöhe wird auf max. 11,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen) festgesetzt.
  - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B: Satteldächer, Puttdächer, Walmdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen) festgesetzt.
  - Bei Doppelhausbebauung oder einer Bebauung mit Hauptgruppen (Reihenhäusern, Kettenhäusern) hat sich der Nachbarbauteil in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge an den Erbauenden anzupassen.
  - Die unbebaute Grundstückfläche ist mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzulegen. Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Der Nachbarbauteil hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Konstruktiv notwendige Stützmauern für Eingänge, Einfahrten und Terrassen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
  - Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden der Bauweise E+D mit einer Dachneigung von 15° bis 53° zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt maximal 1,00 m, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.
  - Dachüberstände sind bis 0,50 m am Ortsgang und bis zu 0,75 m an der Traufe zulässig.
  - Die Dachform von mit dem Haupthaus zusammengebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Puttdächern (max. 5°) auszuführen. Garagen die nicht mit dem Haupthaus zusammengebaut sind, sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Puttdächern (max. 5°) auszuführen.
  - Bei freistehenden Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.
  - Dachaufbauten sind in Form von Schleppe-, Sattel- oder Spitzdachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Gaubenart zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal zwei Drittel der Traufbreite einer Dachseite aufweisen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.
  - Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.
  - Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

- Fassaden**
  - Bei der Farbgebung sind grelle Farböne nicht zulässig.
  - Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in dunklen rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenem Farbton zu gestalten. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.
  - Balkonbrüstungen sind zulässig als vertikale Lattung aus Holz oder Metall, Beton- bzw. gemauerte Brüstungen oder verputzt.
- Einfriedigungen**
  - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine max. Zaunhöhe von 1,20 m über OK der anschließenden Straßen und Wege zugelassen. In diesen Bereichen sind Zäune in senkrechter Holzattung bzw. als Stabgitterzäune mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen. Weiter darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einzäunung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.
  - Alle übrigen Einfriedigungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht zugelassen, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedigungen zulässig sind.

- Ver- und Entsorgungsleitungen**
  - Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden unterirdischen Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
  - Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzunehmen.
- Schallschutz**

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" wurden vom Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg eine Schallimmissionschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten Nr. 14736 vom 12.06.2019 liegt der Begründung als Anlage bei.

Berechnungsvoraussetzungen sind die Verkehrsdaten der Bundesstraße B2. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt gem. RLS-90. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrszahlen wurden beim Bvys abgerufen und auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

  - Passive Lärmschutzmaßnahmen
    - Zum Schutz der Innenräume (Aufenthalts- und Ruheräume) wird an den im Planblatt gekennzeichneten Fassaden der betroffenen Gebäude, an denen die Immissionsgrenzwerke der 16 BImSchV, insbesondere im Nachtzeitraum überschritten werden, der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.
    - Aus fachtechnischer Sicht wird hierzu die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 empfohlen.
  - Rechtsgültigkeit
    - Nach dem Datum vom xxxxxxxxxx rechtswirksame ursprüngliche Bebauungsplan sowie die 1. Änderung vom xxxxxxxxxxxxxx werden aufgehoben und durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Pfaffenweg / Holzbrückweg" ersetzt. Die Änderung tritt mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- Gestaltung der Grundstücke, Freiflächengestaltungsplan**
  - Nicht überbaute Grundstücke sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.
  - Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmor Kies, Granitplitt etc. zur Freiflächengestaltung ist außerhalb von Wegen und Zufahrten unzulässig.
  - Für unbebaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Baunterlagen vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Baunterlagen Aussagen zur Lage und zum Umfang der begrüntem Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehener Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.
  - Bei parallel zur Straße erschlossenen Garagen ist zwischen Garage und Straße ein 0,7-1,0 m breiter Pflanzstreifen festzusetzen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - Pflanzhöhe mit Standortbindung:**
    - Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Art und Gestaltung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstraßen:  
Artenauswahl:  
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. m. B. 14-16  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Pinus avium - Vogeleiche  
Tilia cordata "Blanco" - Winterlinde  
Obstbaum Hochstamm - in Sorten

Für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung sind offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m² pro Baum vorzusehen.

Die Grundstückszufahrten richten sich nach den festgelegten Bordsteinabmessungen und Baumstandorten. Die festgelegten Standorte dürfen jedoch, sofern die Zufahrt zu den Grundstücken durch die festgelegten Baumstandorte unzureichend erschwert würde, ausnahmsweise verschoben werden.

**2.2. Mindestflächenabgabe auf privaten Flächen:**  
Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaumstamm, in der Qualität Hochstamm, zu verpflanzen. Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Obstbäumen sind regionale Sorten zu verwenden. Die Standortwahl ist freigestellt.

Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Auswahl der Pflanzen wird empfohlen die in der Artenauswahlste unter Punkt "Empfehlungen zur Grünordnung" vorgeschlagenen Pflanzenarten zu verwenden.

Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei Pflanzungen auf Privatgrundstücken wird auf die Einhaltung der nach Art. 47 Abs. 1 BayAusFG zum BGB vorgesehen. Hiernach sind Mindestabstände zur Grenze von 0,5 m einzuhalten, bei Pflanzungen über 2,0 m Höhe von 2,0 m.

**2.3. Entwicklung Ortsrand**  
Anlage und Pflege eines Grünstreifens zum Außenraum mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach den Artenauswahllisten mit 30% Baumannteil zu 100 Flächenprozent.

Die Pfanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

**4. Verringerung der Flächenversiegelung**

- Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelenden Belägen zu befestigen. Zugelassen sind folgende durchlässigen Beläge: Rasenpflaster, Drainpflaster, Sickerpflaster, Naturstein- oder Betonpflaster mit Drainrinnen, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie wasserbedunene Decken.
- Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

**IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- Pflanzenlisten, empfohlene Pflanzen:**

**Bäume:**  
3 x verpflanzte Heister, 200 - 250, je nach Art mit Ballen.  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus robur - Eiche  
Malus sylvestris agg. - Arterngruppe Holz-Apfelbaum  
Prunus domestica agg. - Arterngruppe Pflaume, Zwetschge  
Quercus robur - Stieleiche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Ulmus glabra - Berg-Ulme

**Obstbäume:**  
Apfel z.B. Berlepsch, Landsberger Renette  
Birne z.B. Gute Graue, Gute Luise  
Zwetschge Fränkische Hauszwetschge

- Sträucher, 2 x verpflanzte, Größe 60/100**  
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe  
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus laevigata agg. - Zweigflügeliger Weißdorn  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus laevigata agg. - Zweigflügeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere  
Rosa canina agg. - Arterngruppe Hundes-Rose  
Rubus fruticosus agg. - Arterngruppe Echte Brombeere  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

**2. Fassadenbegrünung**  
Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Selbstklimmer:  
Hedera Helix - Efeu  
Parthenocissus tric. - Veltchil - Wilder Wein  
Parthenocissus quin. - Engelmannii - Jungferntrebe

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):  
Polygonum aviculare - Kriechdistel  
Lonicera in Arter - Geißlblatt  
Clematis - Wildarten - Waldrebe  
Wisteria sinensis - Blauregen  
Celastrus orbiculatus - Bauwürger  
Aristolochia durior - Pfeifenwinde

**VI. TEXTLICHE HINWEISE**

- Denkmalchutz**  
Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen und Denkmalen (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Stein- oder Mauerresten, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktsfällen vorzubeugen, sind alle unmittelbar an der Ausführung der Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis zu setzen.
- Entwässerung**  
Unverschlussten Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Versickerung von Überlaufwasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erdunfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) eingehalten werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
- Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.**
- Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.
- Artenschutz**  
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft:  
Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeeinträchtigungen darf nur außerhalb der Vogelzugszeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen (V1).  
Der mögliche Abbruch von alten Gebäuden ist am günstigsten in den Oktober zu legen und muss von einem Fledermausexperten begutachtet werden. Bevor der Abriss der Gebäude mit großmechanischen Geräten erfolgt, sind Dachböden und Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere Einzelindividuen) hin zu überprüfen (V2).  
Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (V3).  
Um die durch mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen verlorenegehenden Brutmöglichkeiten von Gebäudebrütern auszugleichen, sind an dem ehemals gewerblich genutzten Backpapier im Süden des Planungsraumes (hohe Gebäude) mindestens drei Koloniekästen für Sperlinge aufzuhängen. Die umgesetzte Maßnahme ist bei der UNB anzuzeigen.(V4).

**SATZUNG**  
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg", bestehend aus der vom Planungsbüro "Projekt 4" Nürnberg, ausgearbeiteten Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen separaten Begründung in der Fassung vom 09.12.2019, als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:  
a) §§ 9, 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
b) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert  
c) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert  
d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
e) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 24.09.2019. Beschlossen wurde die Fassung vom 16.09.2019. Der Beschluss wurde am 30.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 30.09.2019 bis 14.11.2019 beteiligt.
- Der Entwurf die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" in der Fassung vom 16.09.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 11.10.2019 bis 14.11.2019 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" in der Fassung vom 09.12.2019 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister

5) Ausgefertigt  
Röttenbach, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister

6) Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbrückweg" in der Fassung vom 09.12.2019 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Röttenbach, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister

**GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**NR. 14 "PFAFFENWEG / HOLZBRÜCKWEG", 2. ÄNDERUNG**  
DIE GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN (TF=TEILFLÄCHEN):  
312; 340/5; 340/6; 340/7; 341; 341/1; 341/2; 341/3; 341/4; 342/1; 342/3; 342/7; 342/8; 342/10; 342/11; 342/13; 343; 343/1; 344; 344/3; 344/5; 344/7; 345/2; 345/3; 346; 346/1; 346/2; 346/3; 346/4; 346/16; 346/17; 346/18; 346/19; 347/3; 847/25; 847/28(TF); 847/37; 847/209(TF) GEMARKUNG RÖTTENBACH.



Planungsträger: GDE. RÖTTENBACH RATHAUSPLATZ 1 91187 RÖTTENBACH

ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wi  
GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wi

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungsvermerke:  
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 1.000
- FASSUNG 09.12.2019
- BEARBEITER ha/wi
- PROJEKT-Nr. 19 708

Projekt 4  
Allersberger Str. 185/LtA 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82

Satzung 19/209