



### I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Festsetzung der Höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhaushäusern pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.
<b>III</b>	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (mit Hinweis auf Geschosszahl/Baujahr, vgl. zeichnerische Darstellung) Vollgeschossdefinition (gem. Art. 60 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008), i.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung)).
<b>III</b>	Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens von Oberseite ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
<b>III</b>	Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mindestens 1,50m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
<b>0,6</b>	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
<b>0,3</b>	WH max. 7,00m
<b>0,6</b>	Traufhöhe, maximal über OK FFB Erdgeschoss

#### BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 4 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg
- Schildspur (Schildbreite) auf bevorrechtigte Fahrzeuge (bei 50 km/h), Schenkellänge 7 m

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

#### 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)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 3.3 der Festsetzungen zur Grünordnung)

Flächen für den Kleinräumigen Biotopverbund mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser

Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandengrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen

Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandengrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl. Pkt. 3.2 der Festsetzungen zur Grünordnung)

#### BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 4 BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten
- SD Satteldach zulässig
- PD Pultdach zulässig
- WD Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig
- ZD Zeltdach zulässig
- FD Flachdach zulässig
- DN 0-53° zulässige Dachneigung als Spanne in Grad
- St oberseitige Stiegeplätze
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Verleiste) für die Außenbereichsbereiche der Wohnhäuser (Terrassen) zur Erhaltung des Immissionsgrenzwertes tags (d.h. nach dem Schallschutz-Immissionsverfahren (Schallschutz-Untersuchung Nr. 14012:3 vom 20.02.2016) bei Realisierung Schallschutz-Bahn.
- Anbaubeschränkung Kreisstraßen 15 m, gem. Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).
- Freihaltebereiche an Wendeanlagen - von Einfriedungen und festen Einbauten freizuhalten
- Flächen für Versorgungsanlagen / hier: Trafostation
- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Mülltonnenstandorte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (Bei Überlagerung gilt die Grenze des Bebauungsplanes)

#### ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Festsetzung der Höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhaushäusern pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.
<b>III</b>	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (mit Hinweis auf Geschosszahl/Baujahr, vgl. zeichnerische Darstellung) Vollgeschossdefinition (gem. Art. 60 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008), i.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung)).
<b>III</b>	Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens von Oberseite ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
<b>III</b>	Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mindestens 1,50m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
<b>0,6</b>	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
<b>0,3</b>	WH max. 7,00m
<b>0,6</b>	Traufhöhe, maximal über OK FFB Erdgeschoss

#### BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 4 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg
- Schildspur (Schildbreite) auf bevorrechtigte Fahrzeuge (bei 50 km/h), Schenkellänge 7 m

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

#### 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)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 3.3 der Festsetzungen zur Grünordnung)

Flächen für den Kleinräumigen Biotopverbund mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser

Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandengrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen

Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandengrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl. Pkt. 3.2 der Festsetzungen zur Grünordnung)

#### BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 4 BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten
- SD Satteldach zulässig
- PD Pultdach zulässig
- WD Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig
- ZD Zeltdach zulässig
- FD Flachdach zulässig
- DN 0-53° zulässige Dachneigung als Spanne in Grad
- St oberseitige Stiegeplätze
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Verleiste) für die Außenbereichsbereiche der Wohnhäuser (Terrassen) zur Erhaltung des Immissionsgrenzwertes tags (d.h. nach dem Schallschutz-Immissionsverfahren (Schallschutz-Untersuchung Nr. 14012:3 vom 20.02.2016) bei Realisierung Schallschutz-Bahn.
- Anbaubeschränkung Kreisstraßen 15 m, gem. Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG).
- Freihaltebereiche an Wendeanlagen - von Einfriedungen und festen Einbauten freizuhalten
- Flächen für Versorgungsanlagen / hier: Trafostation
- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Mülltonnenstandorte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (Bei Überlagerung gilt die Grenze des Bebauungsplanes)

### II. TEXTFESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S.d. § 4 BauNVO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008) festgesetzt.

2. Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Wohnnutzung wie z.B. Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe, Schank- und Spielwirtschaften oder Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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 Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe.

2.2 Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte. Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen für die Nutzungsschablone A (2 Vollgeschosse) und für die Nutzungsschablone B (2 Vollgeschosse) als Obergrenze.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.

3.3 Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten bezüglich der Abstandsmessung nach DN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2016, einschlägige, Grundlage der Bemessung sind die im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenmaßpläne. Die Auslegung erfolgt nach DN 4109:2, Abschn. 4. Der Nachweis ist mit dem Baunutzungsunterlagen vorzulegen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren.

#### 4. Bauliche Nebenanlagen

4.1 Die Nebenanlage dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengechnet maximal 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4.2 Mit dem Nachbarn zusammengehörende Nebengebäude sind in Bauart, Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten.

#### 5. Garagen, Carports, Stellplätze

5.1 Garagen sind ausschließlich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind alternativ zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

5.2 Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtlinien für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5.3 Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengehörende Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Dachüberstand anzupassen.

5.4 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.

5.5 Für hangabwärts der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Garagen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage wird durch die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, an der die Garage errichtet werden soll, bestimmt.

#### 6. Anschluss an natürliches Gelände

6.1 Die Fertigerkante des Erdgeschossfußbodens der direkt taleitig der Erschließungsstraße liegenden Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante Deckenschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße gemessen in Gebäudehöhe 0,30 m nicht überschreiten.

6.2 Die Fertigerkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude die bergseitig an die Erschließungsstraße angrenzen, die in zweiter Reihe erschlossen werden bzw. deren Erschließungsstraße nicht hangparallel verläuft dürfen, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt mit dem natürlichen Gelände, max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

#### 7. Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke

7.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A: bei einer dreigeschossigen Bebauung: Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° sowie Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 5°, die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigerkante (FFB) Erdgeschoss festgesetzt; bei zweigeschossiger Bebauung: Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigerkante (FFB) Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachstuhl (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen).

7.2 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B: Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigerkante (FFB) Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachstuhl (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen).

7.3 Bei Doppelhausbebauung oder einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge an den Erbauenden anzupassen.

7.4 Die ungebauten Grundstücksflächen sind mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzulegen. Höhenunterschiede zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstückes anzupassen. Konstruktiv notwendige Stützmauern für Eingänge, Einfahrten und Terrassen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.5 Kniestock sind nur bei Hauptgebäuden der Bauweise E 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.

7.6 Dachüberstände sind bis zu 0,75 m über die Traufe zulässig.

7.7 Die Dachform von mit dem Haupthaus zusammengehörenden Carports und Nebengebäuden sind in Form des Haupthauses oder mit Flachdachern bzw. fach geeigneten Pultdächern (max. 5°) auszuführen. Garagen die nicht mit dem Haupthaus zusammengebaut sind, sind mit Flachdachern bzw. fach geeigneten Pultdächern (max. 5°) auszuführen.

7.8 Bei freistehenden Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

7.9 Dachaufbauten sind in Form von Schiepel-, Sattel- oder Spitzdachbauten ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Giebel darf maximal zwei Drittel der Traufbreite einer Dachkante aufweisen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelbau muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First, muss senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

7.10 Zwerchgebäl sind ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenbreite und mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

7.11 Dachneigungen sind unzulässig.

7.12 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drägen ist unzulässig.

#### 8. Fassaden

8.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farböne nicht zulässig.

8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in dunklen Farben zu gestalten. Glasierete oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.

8.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als vertikale Holztafelung, Beton- bzw. gemauerte Brüstungen oder verputzt.

#### 9. Einfriedungen

9.1 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 Höhenrichtung bzw. als Stabgitterzäune mit oder ohne Schot, Stacheldraht max. 30 cm, zugelassen. Weiter darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einfriedung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.

9.2 Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht zugelassen, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschließlich sokolische Einfriedungen zulässig sind.

#### 10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

10.1 Bei der Pflanzung von Bäumen mit ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplans zu schützenden unterirdischen Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

10.2 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.

### III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

#### 1. Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

#### 2. Gestaltung der Grundstücke, Freizeitanlagen

2.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten grünlich zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

2.2 Für ungebauten Grundstücksflächen der Baugrundsätze ist ein Freizeitanlagenplan mit den Baunutzungsunterlagen vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Baunutzungsunterlagen die Lage und zum Umfang der begrünteren Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzengrößen vorgegebenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

2.3 Bei parallel zur Straße erschlossenen Garagen ist zwischen Garage und Straße ein 0,7-1,0 m breiter Pflanzstreifen festzusetzen.

#### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

3.1 Pflanzgebiete 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 Gießbestimmungen für Baumauspflanzungen entsprechen. Ausfälle sind innerhalb (einmalige Mahd der Fläche nach dem 01.08.) Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleabstimmung nicht zulässig.

3.2 Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstraßen: Artenauswahl: Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. m. B. 14-16 Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Carpinus betulus Haselbuche Pirus avium Vogelkirsche Tilia cordata "Ranch" Winterlinde Obstbaum Hochstamm in Sorten

Für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung sind offene Baumscheiben von mind. 15 m<sup>2</sup> sowie ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m<sup>2</sup> pro Baum vorzusehen.

Die Grundstücksflächen richten sich nach den festgelegten Baumstandorten. Die festgelegten Standorte dürfen jedoch, sofern die Zufahrt zu den Grundstücken durch der festgelegten Baumstände unzumutbar erschwert würde, ausnahmsweise verschoben werden.

3.3 Mindestpflanzfläche auf privaten Flächen: Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaumstamm, in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 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 Artensauswahl unter Punkt "Empfehlungen zur Grünordnung" vorgeschlagenen Pflanzen zu verwenden.

Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Baugrubenfertig der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgelagerte Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1: Flächen für den kleinräumigen Biotopverbund sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser

M2: Anlage und Pflege einer extensiven Grünfläche (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, maximal zweigeschossige Bebauung) mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

M3: Entwicklung Ortsrand

Anlage und Pflege eines Grünstreifens zum Außenraum mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach dem Artenauswahlplan mit 30% Baumbaumteil zu 100 Flächenprozent.

Die festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 haben auf öffentlichen Grünflächen zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 4. Verankerung der Flächenversiegelung

4.1 Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwasserergänzend Stoffe anfallen oder von denen eine erhebliche Verschmutzunggefahr ausgeht, mit un- oder teilweiseabdichtenden Belägen zu befestigen. Zulässig sind folgende durchlässige Beläge: Rasengitterplatten, Drainplatten, Sickerkörnungspflaster, Naturstein- oder Betonplatten mit Drainkörper, Reserpflaster, Schotterrasen sowie wasserundurchlässige Decken.

4.2 Blümnische Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

### IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

#### 1. Pflanzungen, empfohlene Pflanzen:

**Bäume:**

- 3 x verpflanzte Heister 200 - 250, je nach Art mit Ballen, Feldahorn
- Acer campestre Spitzahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Alnus glutinosa Schwarzerle
- Carpinus betulus Haselbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Malus sylvestris Agnengruppe Holz-Apfelbaum
- Pirus avium Agnengruppe Pflaume, Zwetschge
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aria Mehleibere
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde
- Ulmus glabra Berg-Ulme

**Obstbäume:**

- z.B. Bepflanzung, Landsberger Renette
- z.B. Gute Greise, Gute Luise
- Fränkische Hauszwetschge

**Sträucher, 2 x verpflanzt, Größe 60/100**

- Gewöhnliche Waldrebe
- Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuß
- Crataegus laevigata agg. Zweigflügler Weißdorn
- Artemisia monogyna agg. Artengruppe Engriffeliger Weißdorn
- Eonymus europaeus Pflaumentzchen
- Ligularia vulgaris Lugastr
- Rubus sp. Schelle
- Ribes alpinum Berg-Johannbeere
- Rosa canina agg. Artengruppe Hund-Rose
- Rubus fruticosus agg. Artengruppe 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: Heder Helix - Efeu Parthenocissus trin. - Wilder Wein Aristoclitus quin. - Engelmannii

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich): Polygonum arvense - Knotenrispe Lonitza in Arten - Geißlortel Clematis - Wilderdistel Wisteria sinensis - Blaueisenhut Cestrum orbiculatus - Baumwürger Aristoclitus quin. - Engelmannii

**Speckklimmer:** Kletterrosen in Arten

#### 3. Bepflanzung

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (CEF Maßnahmen) Mit Realisierung der geplanten Bebauung erfolgen direkte bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Biotopstatus der Feldlerche. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sRP) vom Juni 2018 legt als Anlage die Begründung zu diesem sRP bei.

Um Gefährdungen lokaler Populationen der Feldlerche zu vermeiden und die kontinuierliche Funktionalität zu sichern, ist an anderer Stelle als im O.T. des Eingriffs die folgende CEF-Maßnahme als ergänzende Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich:

CEF: Biotopflächen auf Fl.Nr. 1057 Gemarkung Mühlstetten Als CEF-Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände an der Ostseite des Flurstücks Flurnummer 1057, Gemarkung Mühlstetten, ein ca. 10 Meter breiter Streifen innerhalb einer großzügigen Agrarflur zu sichern. Die Fläche, insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup>, ist als Biotopflächen mit eingestreuten Rohbodenflächen zu gestalten und zu erhalten (einmalige Mahd der Fläche nach dem 01.08.). Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleabstimmung sind nicht zulässig.

Monitoring: Die Qualität der CEF-Flächen und damit die Wirksamkeit der Maßnahme sind mehrere Male pro Jahr durch eine fachkundige Person zu kontrollieren, um ggf. Optimierungen der Pflege zu veranlassen.

#### 4. Zuordnungsfestsetzung der CEF-Maßnahmen

Die die dargestellte Fläche der CEF-Maßnahme wird insgesamt allen Eingriffen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

#### 5. Textliche Hinweise

5.1 Denkmalschutz Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentatürlichen und Denkmalen (wie Gefäßschalen, Knochen, auffällige Häutungen von Steinen, Mauerresten, dunkle Erverfärbungen usw.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bay. Landratsamt für Denkmalschutz zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverzüglich freizuhalten und möglichenfalls dokumentarisch vorzubereiten, sind alle unmittelbar an der Ausführung der Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis zu setzen.

5.2 Deutsche Bahn AG Die Deutsche Bahn AG als dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstücksgegners oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, unkontrolliert, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 860 BGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden könnten, ausgeschlossen.

5.3 Entwässerung Unverschlussten Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Verdrängung von Oberflächenwasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnispflichtige Verdrängung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung - NWFFV) in Verbindung mit dem Technischen Regen zum schadenlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Grundwasser (TRENOW) eingehalten werden. Oberflächlich aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen.

5.4 Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens Anlage und Pflege einer extensiven Grünfläche (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, maximal zweigeschossige Bebauung) mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

5.5 Natur- und Artenschutz In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldentwicklung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Demnach sind die hierfür notwendigen Arbeiten außerhalb der Nestbau-, Brutungs- und Aufzuchtzeit der Feldlerche in dem Zeitraum zwischen Oktober und Februar des jeweiligen Jahres durchzuführen.

Für die Feldlerche ist zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) die Anlage eines ca. 10 Meter breiten Blüh- und/oder Bruchstreifens an der Ostseite des Flurstücks Fl.Nr. 1057 Gemarkung Mühlstetten festgesetzt. Die CEF-Maßnahme muss zum Eintritt des Eingriffs funktionieren, d.h. sie muss im Vorfeld der Bebauung durchgeführt werden.

Es wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung empfohlen.

#### 6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Anbaubeschränkung Kreisstraße Gem. Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden.

6.2 Schildfelder Die erforderlichen Schilder (10 m / 70 m) sind von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stäben, Hecken und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2020 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Delogierung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 16.12.2020 bis 27.01.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 16.12.2020 bis 27.01.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 08.03.2021 bis 19.04.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Sitzung beschlossen.

Röttenbach, den ..... (Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister .....

7. Ausgefertigt Röttenbach, den ..... (Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister .....

8. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ersichtlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ ist damit in Kraft getreten.

Röttenbach, den ..... (Gemeinde) (Siegel)

Bürgermeister .....

### GEMEINDE RÖTTENBACH KLS. ROTH

#### NR. 19 „AM LERCHENFELD“, 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN (TF-TEILFLÄCHEN)

Planungsträger: GDE. RÖTTENBACH RATHAUSPLATZ 1 91187 RÖTTENBACH

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

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Änderungsvermerke:  
Ausfertigung:

- MASSTAB 1:1.000
- FASSUNG 10.05.2021
- BEREITER ha/wi
- PROJEKT-Nr. 20.741

Projekt 4 Altenberger Str. 185/11a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82

Satzung 10/201

