

# . ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

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

Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (mit Hinweis auf Geschossigkeit/Bautyp, vgl. zeichnerische Darstellung) Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO (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.

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

# WH max. 7,00m Traufhöhe, maximal über OK FFB Erdgeschoss

### AUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVC

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer

Sichtfeld (Sichtdreieck) auf bevorrechtigte Fahrzeuge (bei 50 km/h), Schenkellänge 70 m

# GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche:

# <u>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN</u> <u>UM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</u> § 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 extensive Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen.

M1 M2 Anlage einer extensive Grünfläche zur Ortsrandeingrünung 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)

◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten

Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig

zulässige Dachneigung als Spanne in Grad

oberirdische Stellplätze Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B.Glaswände) für die Außenwohnbereiche der Wohnhäuser (Terrassen) zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes tags der 16. BImSchV von 59 dB(A) / (Schallschutztechnische Untersuchung Nr. 14012.3 vom 20.02.2018) bei Realisierung Schallschutz Bahn.

Anbaubeschränkung Kreisstraße 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)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern

vorgeschlagene Gebäudeanordnung Gebäudefront mit Außenlärmpegel von über 49 dB (A) nachts

(Immissionsgrenzwert der 16 BlmSchV), für die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind Bei Bauvorhaben vor Realisierung Lärmschutz Bahn

passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich Standort Lärmschutzwand, h = 6,00/4,00 m ü. GOK bezogen auf das Gelände des Plangebietes (bei fehlendem Lärmschutz Bahn)

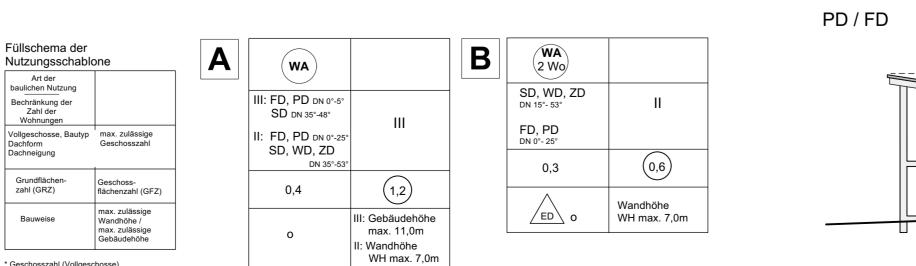
bestehende Grundstücksgrenzen Parzellierungsvorschla

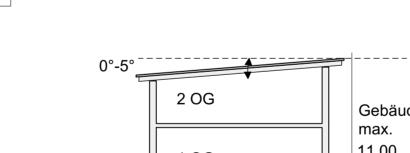
Bemaßung, hier: 10,0m Gliederung des Straßenraumes durch Pflasterbelag mit den Zielen der Verkehrsberuhigung und Steigerung der Aufenthaltsqualität

Gliederung (Aufteilung) des Straßenraums

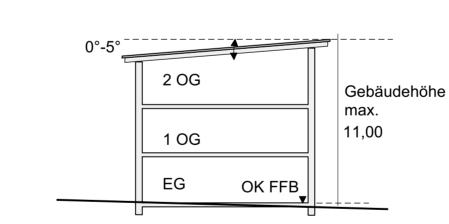
\* Geschosszahl (Vollgeschosse)

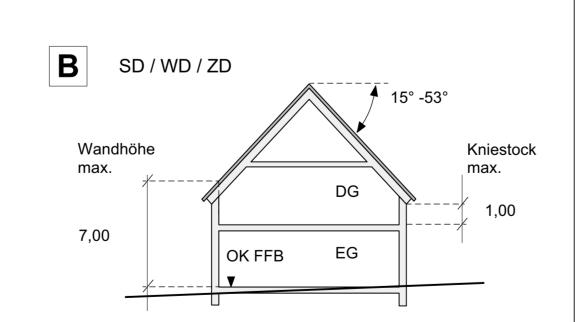
Baumpflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung

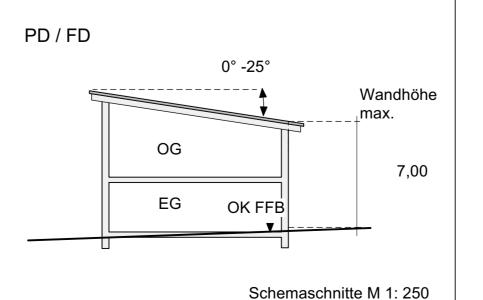




↑ PD / FD







### I. <u>TEXTFESTSETZUNGEN</u>

### Art der Baulichen Nutzung

1.1 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. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21 November 2017 (BGBI I S. 3786) geändert worden ist, festgesetzt.

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

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

### 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. Zuässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen für die Nutzungsschablone A (3 Vollgeschosse) und für die Nutzungsschablone B (2 Vollgeschosse) als Obergrenze.

### Bauweise, Baugrenzen 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO.

# Bauliche Nebenanlagen

4.1 Die Nebengebäude dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengerechnet maximal 12 m² nicht überschreiten.

4.2 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil. Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten.

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 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach

BayBO nachzuweisen. 5.3 Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudelänge, Firsthöhe,

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.

liegenden Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante Deckschicht der Straßendecke der

5.2 Die Fertigoberkante des Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude die bergseitig an die Erschließungs-

hangparallel verläuft dürfen, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt mit dem natürlichen Gelände,

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

gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand

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) Fertigfußboden (FFB)

Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1

straße angrenzen, die in zweiter Reihe erschlossen werden bzw. deren Erschließungsstraße nicht

1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A:

bei einer zweigeschossigen Bebauung: Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m

2 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B:

der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der

Einfriedung) nicht überschreiten", um keine Abstandsflächenpflicht auszulösen.

7.6 Dachüberstände sind bis 0,50 am Ortgang und bis zu 0,75 m an der Traufe zulässig.

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

des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.

Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge an den Erstbauenden anzupassen.

Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind soweit möglich mit

einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Konstruktiv notwendige Stützmauern sind auf das erforder-

lichen Mindestmaß zu beschränken. Diese dürfen gemeinsam mit evtl. zu errichtenden Einfriedungen auf

der Mauer 2,0 m (gemessen vom Schnittpunkt natürliches Gelände mit der Stützmauer bis Oberkante

.5 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

7.7 Die Dachform von mit dem Haupthaus zusammengebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden sind

.9 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Sattel- oder Spitzdachgauben ab einer Dachneigung von 35°

zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal zwei Drittel der Trauflänge einer Dachseite

aufweisen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube

muss der Abstand untereinanter mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht

7.10 Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der

12 Kellergeschosse sind auftriebssicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist

8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen und Wintergärten

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

anschließenden Straßen und Wege zugelassen. In diesen Bereichen sind Zäune in senkrechter

Holzlattung 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

zugelassen, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig

10.1 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

geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten.

10.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und

Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen durch die

9.2 Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht

in dunklem Farbton zu gestalten. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.

9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine max. Zaunhöhe von 1.20 m über OK der

Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie

in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen.

Garagen die nicht mit dem Haupthaus zusammengebaut sind, sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten

Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte 0,30 cm nicht überschreiten.

mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen).

max. 0,30 m über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke

(OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss festgesetzt;

bei einer dreigeschossigen Bebauung:

Pultdächern (max. 5°) auszuführen.

gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

8.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.

entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

10. <u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u>

Versorgungsträger vorzusehen.

.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.

. Einfriedungen

Dachneigung und Dacheindeckung an den Erstbauenden anzupassen.

Anschluss an natürliches Gelände

5.5 Für hangabwärts der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Garagen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in Gestaltung der Grundstücke, Freiflächengestaltungsplan 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 2.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, an der die Garage errichtet gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. werden soll bestimmt.

und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgrößen der

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

## Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Planzgebote mit Standortbindung Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend

Artenauswahl: Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m. B. 14-16 Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Carpinus betulus Hainbuche Punus avium Vogelkirsche

Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde

Obstbaum Hochstamm - in Sorten sowie ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum vorzusehen.

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

# Mindestpflanzgebote auf privaten Flächen:

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

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

über 2,0 m Höhe von 2,0 m.

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

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

Anlage und Pflege einer extensive Grünfläche (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, maximal zweischürig, keine Verwendung von Düngung und Pestiziden) mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu mindestens 30 Flächenprozent, in Gruppen zusammengefasst, mit der Grünfläche sind ferner Anlagen für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von im Gebiet

# M2: Entwicklung Ortsrand

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

4.1. 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 teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zugelassen sind folgende durchlässigen Beläge: Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Sickerfugenpflaster, Naturstein- oder Betonpflaster mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie wassergebundene Decken.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Lerchenfeld" wurden vom Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten 14.012.1 vom 14.12.2017 und die ergänzenden Mitteilungen 14.012.2 vom 07.02.2018 und 14.012.3 vom 20.02.2018 liegen der

# Begründung als Anlagen bei.

Berechnungsvorausetzungen: Die Frequentierung der Bahnstrecke 5320, Nürnberg - Augsburg, gemäß den Angaben der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025. Richtlinie Schall 03 zur Ermittlung der Schienenverkehrsge-

Aktive Lärmschutzmaßnahmen Errichtung einer Lärmschutzwand (h= 6,00/4,00m ü. GOK bezogen auf das Gelände des

räusche. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der RH 19 auf Tempo 50.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Zum Schutz der Innenräume (Aufenthalts- und Ruheräume) werden an den Wohngebäuden an denen die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV, insbesondere im Nachtzeitraum überschritten wird der Einbau von Schallschutzfenstern und mechanischer Belüftung festgesetzt. Hierbei ist für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster zu sorgen. Es müssen ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume und Schlafräume vorgesehen werden. Dabei sollte eine ausreichende Zuluftöffnung in der Fassade erfolgen. Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist so zu dimensionieren, dass mindestens die Anforderung

der Fensterschalldämmung mit Lüftungseinrichtungen / Rolladenkasten des jeweil. Raums erreicht wird. Grundrissorientierung

Schalltechnisch empfehlenswert ist, dass Bäder, Nebenräume, Küche und Treppenhaus zur lauten Gebäudeseite sowie Aufenthaltsräume und Außenwohnflächen (Balkon, Loggia, Terrasse u.ä.) zur leisen Seite hin angeordnet werden oder die sogenannte durchstreckte Wohnung, bei der die Aufenthaltsräume zwar Fenster zur lauten Seite haben, jedoch von der leisen Gebäudeseite belüftet werden Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Grundlage der Bemessung sind die im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Auslegung erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren.

11.2 Nach Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahme an der Bahnstrecke entfällt die unter 11.1 festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand an der Südseite des Baugebietes) und wird durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:

# Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Für die im Planblatt gekennzeichneten Außenwohnbereiche der Wohnhäuser in der ersten südlichen Reihe sind zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B.) Glaswände zu errichten.

Die unter 11.1 festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

# II. <u>Festsetzungen zur Grünordnung</u>

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

2.2 Für unbebaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Bauunterlagen vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Bauunterlagen Aussagen zur Lage vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

# Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für

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:

Für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung sind offene Baumscheiben von mind. 15 m²

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm, 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.

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

einem Baumanteil von mindestens einem Baum pro angefangener 150 m² Fläche. Zulässig innerhalb anfallenden, sowie dem Gebiet zulaufenden Oberflächenwasser. An den Stellen an denen die Straßen oder Wege die Grünverbindung queren sind ausreichend große Durchlässe für die Wanderungen von

Anlage und Pflege eines Grünstreifens zum Außenraum mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach den Artenauswahllisten mit 30% Baumanteil zu 100

# Verringerung der Flächenversiegelung

Tieren zu schaffen.

Flächenprozent.

4.2. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

### IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### Pflanzlisten, empfohlene Pflanzen:

Fagus sylvatica

3 x verpflanzte Heister, 200 - 250, je nach Art mit Ballen. Acer campestre Spitzahorn Acer platanoides Alnus glutinosa Schwarzerle Carpinus betulus Hainbuche

Rotbuche

Fraxinus exelsior Malus sylvestris agg. - Artengruppe Holz-Apfelbaum Prunus domestica agg. - Artengruppe Pflaume, Zwetschge Quercus robur 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 verpflanzt, Größe 60/100 Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana - Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata agg. - Artengruppe Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna agg.

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Prunus spinosa - Schlehe Ribes alpinum Berg-Johannisbeere Rosa canina agg. - Artengruppe Hunds-Rose - Artengruppe Echte Brombeere Rubus fruticosus a Sambucus nigra - Wolliger Schneeball Viburnum lantana Viburnum opulus - Gem. Schneeball

### Fassadenbegrünung Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Selbstklimmer: Hedera Helix - Wilder Wein Parthenocissus tric. -Veitchii -

Parthenocissus quin. - Engelmannii- - Jungfernrebe Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich) Polygonum aubertii Knöterich Lonivera in Arten - Geißblatt Clematis - Wildarten Waldrebe Wisteria sinensis Blauregen Celastrus orbiculatus - Baumwürger Aristolochia durior

Spreizklimmer:

Kletterrosen in Arten

### V. FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

CEF: Blühstreifen auf Fl.Nr. 1057 Gemarkung Mühlstetten

2 Zuordnungsfestsetzung der CEF Maßnahmen

innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

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

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

Als CEF-Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände an der Ostseite

Blühstreifen mit eingestreuten Rohbodenflächen zu gestalten und zu erhalten (einmalige Mahd der

Die die dargestellte Fläche der CEF-Maßnahme wird insgesamt allen Eingriffen auf den Grundstücken

des Flurstücks Flurnummer 1057, Gemarkung Mühlstetten, ein ca. 10 Meter breiter Streifen

innerhalb einer großräumigen Agrarflur zu sichern. Die Fläche, insgesamt ca. 1.500 m², ist als

Fläche nach dem 01.08.). Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung 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

VI. TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, 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 Konfliktfällen vorzubeugen, sind alle unmittelbar an der Ausführung der Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis zu setzen.

Deutsche Bahn AG Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz

könnten, ausgeschlossen.

Unverschmutztes 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 erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen

von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

(BlmSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden

ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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. Natur- und Artenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen

In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Demnach sind die hierfür notwendigen Arbeiten außerhalb der Nestbau-, Bebrütungs- 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 Brachestreifen an der Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 1057

Gemarkung Mühlstettem 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.

# Nachrichtliche Übernahme

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 Fahrbahndecke, nicht

Die erforderlichen Sichtfelder (10 m / 70 m) sind von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Hohe als 1,0 m über der Fahrbahn

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld", bestehend aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen separaten

Begründung in der Fassung vom 10.05.2021, als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

a) §§ 2, 9 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBI. S.663) 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)

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

e) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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**

1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.

3) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld" wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom

4) Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld" gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den .. (Gemeinde)

Bürgermeister

Röttenbach, den (Gemeinde)

Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister 6) Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünord-

28.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.

ist damit in Kraft getreten. Röttenbach, den ...

nungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld" wurde am ...... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld"

Bürgermeister

# GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 19 "AM LERCHENFELD", 2. ÄNDERUNG (Die 2. Änderung erfolgt in den textlichen Festsetzungen

Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich nicht)



GDE. RÖTTENBACH RATHAUSPLATZ 1 91187 RÖTTENBACH

ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wi | BESTANDTEILE DES GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wi BEBAUUNGSPLANES

aus Bayern Viewer (ohne Maßstab)

# Änderungsvermerke:

Ausfertigung:

■ MASSSTAB 1:1.000 FASSUNG

10.05.2021 BEARBEITER ha/wi PROJEKT-Nr. 20 741

Projekt 4 Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82

Satzung 210510