

I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	ZEICHNERKÄRTER FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
<p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhäusern pro Doppelpaarhausfl. hier: 2 Wohnungen).</p> <p>III Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (mit Hinweis auf Geschossabstufung, ggf. auch nach Art. 2 Abs. 2 BauNVO).</p> <p>III 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.</p> <p>0,3 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze</p> <p>0,3 Geschossflächenzahl (GGF) als Höchstgrenze</p> <p>WA BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRAUZEN (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrauzen</p> <p>VEKEHRSSCHLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)</p> <p>öffentliche Grünfläche:</p> <p>GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)</p> <p>öffentliche Grünfläche:</p> <p>Spielplatz</p>	<p>M1 Flächen für den Kleinräumigen Biotopverbund mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser.</p> <p>M2 Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandgrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen.</p> <p>M1 M2 Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandgrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser.</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl. Pkt. 3.2 der Festsetzungen zur Grünordnung)</p> <p>SONSTIGE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten</p> <p>Satteldach zulässig</p> <p>Pultdach zulässig</p> <p>Waldach, auch Krüppelwaldach zulässig</p> <p>Zeitlich zulässig</p> <p>Flachdach zulässig</p> <p>DN 0-53'</p> <p>SI Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Glaswände) für die Außenbereiche der Wohnhäuser (Terrassen) zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes tags der 16. BImSchV von 50 dB(A) (Schallschutztechnische Unterschreitung Nr. 14.012.3 vom 20.02.2016) bei Realisierung Schallschutz Bahn.</p> <p>Anbaubeschränkung Kreisstraßen 15 m, gem. Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStWG)</p> <p>Freihaltebereiche an Wendeanlagen - von Einfriedungen und festen Einbauten freizuhalten</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen / hier: Trafostation</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen hier: Mülltonnenstandorte</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)</p>	<p>unterirdische Entsorgungs- und Versorgungsleitungen (Bestand)</p> <p>bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer</p> <p>vorgeschlagene Gebäudeanordnung</p> <p>Gebäudefront mit Außenstempel von über 49 dB (A) (nachts) (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV)</p> <p>Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandgrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen</p> <p>Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandgrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser</p> <p>Standort Lärmschutzwand, h = 6,00/4,00 m ü. GOK bezogen auf das Gelände des Plangebietes (bei fehlendem Lärmschutz: Bahn)</p> <p>bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>Parzellierungsvorschlag</p> <p>Flummern</p> <p>Bemaßung, hier: 10,0m</p> <p>Gliederung des Straßenraumes durch Pflasterbelag mit den Zielen der Verkehrsberuhigung und Steigerung der Aufenthaltsqualität</p> <p>Gliederung (Aufhellung) des Straßenraums</p> <p>Höhenlinien</p> <p>Baum-pflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung</p> <p>Füllschemata der Nutzungsabstufung</p> <p>Abgrenzung des Plangebietes</p> <p>Abgrenzung des Plangebietes</p> <p>Abgrenzung des Plangebietes</p>

II. TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S.d. § 4 BauNVO (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.

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

1.3 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, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe des Gebäudes festlegt.

2.2 Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in der Nutzungsabstufung A festgesetzten Werte. Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen für die Festsetzungen A (3 Vollgeschosse) und für die Nutzungsabstufung B (2 Vollgeschosse) als Obergrenze.

3. Bauweise, Baugrauzen

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.

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

3.3 Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO.

4. Bauliche Nebenanlagen

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

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 Wohninheit 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 und mit dem Nachbarn zusammengebauete Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Der Nachbarbauend hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudedlänge, Fassade, Dachstuhl und Dachentwässerung an den Erbauungsanpassungen.

5.4 Garagen mit einer straßenähnlichen 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 Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe festgesetzte Maß als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlinie wird durch die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche der Grundstücksgrenze, an der die Garage errichtet werden soll bestimmt.

6. Anschluss an natürliches Gelände

6.1 Die Fertigerkante des Erdgeschossfußbodens der direkt teilende der Erschließungsstraße liegenden Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante Deckenschwelle der Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte 0,30 cm 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 hangaufwärts verläuft, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt mit dem natürlichen Gelände, max. 0,30 m über dem natürlichen Geländehöhe liegen.

7. Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke

7.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsabstufung A: bei 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 (FK) Erdgeschoss (Schneitpunkt der aufstehenden 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 Nutzungsabstufung B: Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigerkante (FK) Erdgeschoss (Schneitpunkt der aufstehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachstuhl (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen).

7.3 Bei Doppelhausbebauung oder einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser, Kellerhäuser) hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Wandhöhe, Fassade, Dachneigung, Farbe und Material der Dachschale, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge an den Erbauungsanpassungen.

7.4 Die unbenutzte Grundstücksfläche ist mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzulegen. Höhendifferenzen zum angrenzenden Straßenniveau sowie zu den Nachbargrundstücken sind soweit möglich mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Konstruktiv notwendige Stützmauern sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Diese dürfen gemeinsam mit evtl. zu errichtenden Einfriedungen auf der Mauer 2,0 m (gemessen vom Schnittpunkt der Mauer mit der Fertigerkante) bis Oberkante Einfriedung nicht überschreiten, um keine Abstandsflächenpflicht auszulösen.

7.5 Höhendifferenzen zur freien Landschaft sind soweit möglich mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Konstruktiv notwendige Stützmauern sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.6 Die Grundstücksgrenze sind bei 0,50 m Ortsgang und bis zu 0,75 m an der Traufe zulässig.

7.7 Die Dachformen von mit dem Haupthaus zusammengebaueten Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen.

7.8 Die Dachformen von mit dem Haupthaus zusammengebaueten sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen.

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

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

7.11 Zwerchgebälde sind ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge und einer Dachneigung unterhalb des Hauptdaches zulässig, wenn die Firsthöhe des Zwerchs mindestens 1,00 m über der Firsthöhe des Hauptdaches liegt.

7.12 Dachschritte sind unzulässig.

7.13 Kellergeschosse sind aufriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

8. Fassaden

8.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen und Wintergärten in dunklen Farben zu gestalten. Glasanteile oder eingebaute Dachziegel sind unzulässig.

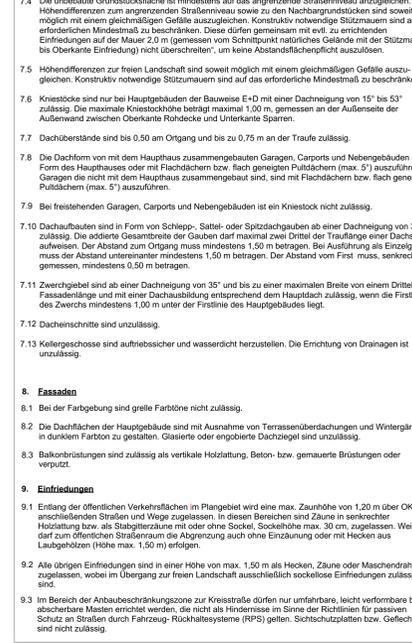
8.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als vertikale Holzlatzung, Beton- bzw. gemauerte Brüstungen oder verputzt.

9. Einfriedungen

9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird eine max. Zaunhöhe von 1,20 m über OK oder eine Holzlatzung aus Holz oder Holzwerkstoffen in dieser Höhe zulässig. In diesem Bereich ist eine Holzlatzung aus Holz oder Holzwerkstoffen in dieser Höhe zulässig. Die Plananzahl der Einfriedungen ist spätestens in der Planungsphase nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

9.2 Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m aus Holz, Zaune oder Maschendraht zu errichten, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig sind.

9.3 Im Bereich der Anbaubeschränkungzone zur Kreisstraße dürfen nur umfrahbare, leicht verformbare bzw. abscherbare Masten errichtet werden, die nicht als Hindernisse im Sinne der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) gelten. Sichtschutzelemente bzw. Gefächte sind nicht zulässig.



III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Grünflächen

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

2. Gestaltung der Grundstücke, Freiflächenanordnungen

2.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten hangaufwärts der beplanten Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgruppen der vorgesehenen Größe, Aufbau und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

2.2 Für unbebaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist ein Freiflächenanordnungsplan mit den Baumartenangaben, erforderlich sind im Rahmen der Baumartenangaben Aussagen zur Lage und zum Umfang der beplanten Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgruppen der vorgesehenen Größe, Aufbau 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 Baupflanzen sowie Bindungen für Bäume und Sträucher

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 darauf zu achten. Das Pflanzgut muß dem Gütebestimmungen für Baumpflanzungen entsprechen. Ausfälle sind durch geschwungene Neupflanzungen zu ersetzen. Die Auspflanzung hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

3.2 **Mindestpflanzgröße auf privaten Flächen:**
Auf den Baugrundstücken ist ab angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbau oder ein Nadelbaum, in der Qualität Hochstamm, 30x70cm, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und darauf zu unterhalten. Bei Obstbäumen sind regionale Sorten zu verwenden. Die Standortart ist freigestellt.

3.3 **Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
M1 Flächen für den Kleinräumigen Biotopverbund sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser
Anlage und Pflege einer extensiven Grünfläche (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, maximal zweiwöchentlich, keine Verwendung von Düngung und Pestiziden) mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu mindestens 20 Pflanzen pro angefangener 150 m² Fläche. Zulässig innerhalb der Grünfläche ist ferner Anlagen für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Gabelt anfallenden, sowie dem Gebiet zuleitenden Oberflächenwasser. An den Stellen an denen die Straßen- oder Grünverbindungen sind ausreichend große Durchlässe für die Wanderungen von Tieren zu schaffen.

3.4 **Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Versauerung zu schützen. Bodenveränderungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes (BBodSchG) ist an dieser Stelle zu vermeiden.

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

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

IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Pflanzlisten, empfohlene Pflanzen:

Bäume:
1 x vierjährige Heister 200 - 250, je nach Art mit Ballen.
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Milius sylvatica agg. - Berg-Ahorn
Prunus domestica agg. - Artengruppe Pfäme, Zwetsche
Quercus robur - Eiche
Sorbus aucuparia - Mehlbeere
Tilia cordata - Lonicereiche
Ulmus glabra - Berg- Ulme

Obstbäume:
Apfel
Birne
Zwetschge
z.B. Bergschnee, Landsberger Renette
z.B. Güte Gürtel, Güte Gürtel
Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, 2 x vierjährl., Größe 60/100
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea - Roter Hainweid
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata agg. - Zweifelhafte Weißdorn
Crataegus monogyna agg. - Artengruppe Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina agg. - Berg-rose
Rosa rugosa - Rosen
Rubus fruticosus agg. - Artengruppe Echte Brombeere
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Fassadenbegrünung
Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Selbstklimmer:
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tric. - Vitis - Wilder Wein
Parthenocissus quin. - Engelmannii - Jungferrebe

Ranke- und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):
Polygonum aviculare - Kriechhahnenfuß
Lonicera in Arten - Gelblieb
Clematis - Wildrebe
Wisteria sinensis - Blaugraue
Celastrus orbiculatus - Baumwinde
Aristolochia rotunda - Pfeifenwinde

Sprockelrinden:
Kletterrosen in Arten

2. Zuordnung festgesetzter CEF-Maßnahmen

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

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Datenerhebung**
Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern und Denkmälern wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerresten, dunkle Erdschichten usw.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bay. Landratsamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen und zu erhalten (einmalige Vorort der Fläche nach dem 01.05.). Düngr- und Pflanzenschutzmittelabwendung sowie Gülleabfuhrung sind nicht zulässig.

2. **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.

3. **Einzelmaßnahmen**
Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgelagerte Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

4. **Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Versauerung zu schützen. Bodenveränderungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes (BBodSchG) ist an dieser Stelle zu vermeiden.

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

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

VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Anbaubeschränkung Kreisstraße**
Gem. Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStWG) dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Ausnahmen von Anbaubeschränkungen zugelassen werden, wenn dies der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Lichtverhältnisse, Verkehrsberuhigung, Bebauungsabstand zum öffentlichen Straßenraum die Errichtung von Stützmauern, Geländeerhöhungen für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) dürfen nicht errichtet werden. Zur Definition der Begriffe wird auf das Allgemeine Randschreiben Straßensysteme Nr. 21/2000 "Grundzüge für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) gelten. Sichtschutzelemente bzw. Gefächte sind nicht zulässig.

2. **Sichtfelder**
Die erforderlichen Sichtfelder (10 m / 70 m) sind von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Heufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN NR. 19 "AM LERCHENFELD", 3. ÄNDERUNG

(Die 3. Änderung erfolgt in den textlichen Festsetzungen, Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich nicht)

Planungsleiter: GDE. RÖTTENBACH RATHAUSPLATZ 7 91187 RÖTTENBACH

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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

MASSSTAB	1:1.000
FASSUNG	11.04.2022
BEARBEITET	ha/wi
PROJEKT-NR.	22/770

Projekt 4 Altbayernstr. 9, 180-116, 90461 Nürnberg Tel. (0911) 4746-81 Fax (0911) 4746-82