

Die

## **GEMEINDE PETERSAURACH**

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,

den

### **Bebauungsplan Nr. 21 mit integriertem Grünordnungsplan „Wicklesgreuth – Weiherfeld“**

### **2. Änderung und Teilaufhebung**

als

## **SATZUNG**

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festsetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst bzgl. der 2. Änderung die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 1030/37, 1030/54 und 1035, jeweils Gemarkung Petersaurach.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern: 969/77 und 969/78, jeweils Gemarkung Petersaurach sowie die im zeichnerischen Teil bestimmte Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 969, Gemarkung Petersaurach.

### **A.) Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21**

#### **§ 2 – Gegenstand der Teilaufhebung**

Für den in § 1 bestimmten Teilaufhebungsbereich wird die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 21 einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen aufgehoben. Der am 31.07.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 21 „Wicklesgreuth – Weiherfeld“ einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen treten für den unter § 1 bestimmten Geltungsbereich der Teilaufhebung am Tage des Inkrafttretens dieser Satzung außer Kraft.

### **B.) Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21**

#### **§ 3 – Art der baulichen Nutzung**

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

#### § 4 – Maß der baulichen Nutzung

4.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

Bei der Errichtung von Hausgruppen darf abweichend von vorstehenden Festsetzungen die max. zulässige GRZ je Einzelparzelle das Maß von 0,6 und die GFZ das Maß von 1,2 der betroffenen Parzelle nicht überschreiten. In der Gesamtaddition aller Parzellen der Hausgruppe dürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Maßgaben für GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

4.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt.

4.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, in Abhängigkeit von der Dachform mit folgenden max. festgesetzten Gebäudehöhen zulässig:

<u>Gebäude mit geneigtem Dach:</u> (Satteldach, Pultdach, u. ä.)	Oberkante höchster Punkt des Firstes	max. 10,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)	
	Oberkante höchster Punkt der Traufe	max. 7,00 m

<u>Gebäude mit Flachdach:</u>	Wandhöhe	max. 7,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)	

Bezugspunkt über NormalhöhenNull im Bereich der Baufenster WA 1: 462,50 ü. NHN

Bezugspunkt über NormalhöhenNull im Bereich der Baufenster WA 2: 462,00 ü. NHN

*Hinweis: Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Wandhöhen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016 Status 170), anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen First-, Trauf- und Wandhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.*

#### § 5 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.

5.2 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.3 Carports und Garagen sind nur innerhalb der gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen, zulässig.

*Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.*

- 5.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.
- 5.5 *Veränderungen des natürlichen Geländes*  
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Erschließungsanlage (=Straße) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.
- 5.6 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*  
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 5.7 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*  
Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Es sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

#### **Örtliche Bauvorschriften:**

#### **§ 6 – Dachgestaltung**

- 6.1 Im Geltungsbereich sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig.
- 6.2 Dachflächen geneigter Dächer und Flachdächer ohne umlaufende Attika sind mit roten, grauen oder schwarzen Farbtönen zu gestalten.
- Für die Dacheindeckung der Pultdächer und versetzten Pultdächer sowie Flachdächern sowie Ortsgängen von geneigten Dächern sind weiterhin Eindeckungen aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem, unbeschichtetem, Metall (Gewässerschutz) zulässig.
- 6.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,5 m über der Dachhaut begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.
- Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*
- 6.4 *Zwerchhäuser:*  
Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 6.5 *Dachgauben:*  
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.
- 6.6 *Dachbegrünung*  
Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis max. 10 ° Dachneigung mit einer Dachfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Carports.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u.Ä. belegt sind.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

*Hinweis: Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.*

## **§ 7 – Garagen und Stellplätze**

7.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Anzahl der Wohneinheiten wie folgt:

- Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften in Doppelhäusern sowie Reihenhauspazelle einer Hausgruppe:

je Wohneinheit 2,0 Kfz-Stellplätze

- Tinyhäuser mit einer max. Wohnfläche < 50 m<sup>2</sup>:  
je Wohneinheit 1,0 Kfz-Stellplätze

- Wohnungsbau:

0 bis 55 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	je 1,0 Kfz-Stellplatz
56 bis 100 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	2 Stellplätze
> 101 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	3 Stellplätze

Zusätzlich ist je 3 Wohnungen ein Besucherstellplatz erforderlich

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 29.11.2023) zu erfolgen.

Notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören, dürfen auf den privaten Grundstücken auch hintereinander angeordnet werden.

*Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln. Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist.*

7.2 **Fahrradstellplätze für Geschosswohnungsbau** (i.S. von Mehrfamilienhäusern)

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	mindestens 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit
Wohnung > 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

*Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln. Vorstehende Festsetzung ist ausschließlich auf Geschosswohnungsbauten anzuwenden. Ein Nachweis von Fahrradstellplätzen für Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen ist nicht erforderlich.*

- 7.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

## § 8 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 8.1 Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bei Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhausparzellen bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig.

*Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, Garagen und Carports sind keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.*

### 8.2 Einfriedung

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig. Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere zu vermeiden und im Übrigen alle 20 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 10 – 15 cm ist zu gewährleisten.

*Hinweis: Die Höhe der Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken richtet sich nach Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBo). Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten.*

### 8.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälfte eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen auszuführen. Retentionsvolumen sind auch als Gründach zulässig. Für Mehrfamilienhausbebauungen im Bereich die Baufensters WA 1 ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden. Zisternen und Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Petersaurach ist zu beachten.

*Hinweis: Für die Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesam-*

*meltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.*

## **§ 9 – Grünordnung**

### **9.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen**

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.

Pro Wohnbaugrundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm zu pflanzen. Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist mind. 1 Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen: In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.*

### **9.2 Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft**

Die privaten Grundstücke sind im Bereich der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, mind. zweireihiger Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur nicht einzufrieden.

### **9.3 Sicherung des Oberbodens**

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

#### 9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitate gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere zu vermeiden und im Übrigen alle 20 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 10 – 15 cm ist zu gewährleisten.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Offene Baugruben, Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. feinmaschige Abdeckungen, u.ä.) zu sichern.
- Die während der Bauphase beanspruchte Fläche sind auf das Minimum zu reduzieren werden. Material, Baufahrzeuge o.ä. sind möglichst nah entlang des Bauvorhabens zu lagern bzw. abzustellen.

*Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.*

#### 9.5 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **11.078 Wertpunkte**.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der vorstehend festgesetzte Ausgleich ist wie folgt zu leisten:

##### **Interne Ausgleichsflächen (A1 und A2)**

**Teilflächen Fl. Nr. 1035, Gem. Petersaurach                      1.736 m<sup>2</sup>**

*Ausgangszustand:*

Intensiv genutztes Ackerland (A11)

*Entwicklungsziel:*

Entwicklung von mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (Ziel-BNT G212) auf einer Teilfläche von ca. 1.736 m<sup>2</sup>

*Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:*

Auf der Teilfläche für die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlandes (Ziel-BNT G212) ist nach der letzten Mahd die Fläche umzubereiten und die Flächen anschließend als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

**§ 10 – Immissionsschutz**

Für den Bereich des Baufensters WA 2 sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin) erfüllen:

<i>Anforderung gem. DIN 4109 (2018)</i>	<i>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</i>	<i>Für Büroräume und Ähnliches</i>
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  DB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit den Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von  $L_A \geq 58$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.



*Hinweis: Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder, im Falle eines Genehmigungsverfahren, im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer. Die Öffnungszeiten des Rathauses zwecks Einsichtnahme der DIN-Norm können auf Homepage der Gemeinde Petersaurach (<http://www.petersaurach.de>) eingesehen oder unter Tel. 09872 – 97 98 0 erfragt werden.*

### **§ 11 – Ver- und Entsorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

### **§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 21 „Wicklesgreuth – Weiherfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Schalltechnische Untersuchung „Baulandentwicklung OT Wicklesgreuth, Gemeinde Petersaurach, Bericht Nr. 090-6892 aus dem Mai 2022, erstellt durch Möhler und Partner AG, Mußstraße 18, 96047 Bamberg

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen, Konzepte und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans im Rathaus der Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

*Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage der Gemeinde Petersaurach (<http://www.petersaurach.de>) eingesehen oder unter Tel. 09872 – 97 98 0 erfragt werden.*

### **§ 13 – Rechtskraft**

Die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 21 „Wicklesgreuth – Weiherfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Wicklesgreuth - Weiherfeld“ einschließlich der bisher erfolgten Änderungen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 10.06.2024  
zuletzt geändert:

Petersaurach, den.....

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

-----  
**Gemeinde Petersaurach**  
**Herbert Albrecht**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

### Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

### Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

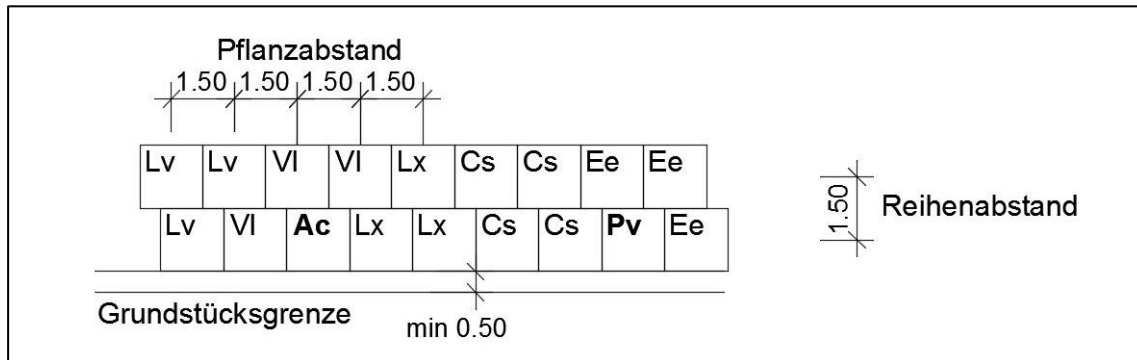
Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)  
i.A. in Arten wobei „Art“ eine in der Natur vorkommende Form ist.  
i.S. in Sorten „Sorte“ ist eine vom Menschen geschaffene Zuchtform.

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen:  
 (14 m Schema)**



*Sträucher*

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

*Bäume/Heister*

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

*Empfohlene Mindestpflanzgrößen:*

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm  
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm  
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m  
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m