

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), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli .2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch den § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ in Petersaurach

als

SATZUNG

(ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 1341 und 1341/1, jeweils Gemarkung Petersaurach.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 In den Baufenstern WA 1 und WA 2 sind nicht zulässig:
 - die gem. § 4 Abs. 3 BauGB Nr. 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- 2.3 Im Baufenster WA 3 sind ausschließlichen Kindertageseinrichtungen zulässig.
- 2.4 Je Einfamilienhaus (EFH) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte (DHH) eines Doppelhauses (DH) und Reihenhausparzelle einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig. Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften und Hausgruppen (HG) sind unzulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 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 der betroffenen Parzelle nicht überschreiten. In der Gesamtaddition aller Parzellen der Hausgruppe darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Durch Tiefgaragen i.S.d § 19 Abs. 4 BauNVO, welche das Grundstück lediglich unterbauen, darf die zulässige GRZ bis zu einem Gesamtmaß von max. 0,8 inkl. aller baulichen Anlagen überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. I [ein] Vollgeschoss, max. II [zwei] Vollgeschosse bzw. III [drei] Vollgeschossen festgelegt. Über dem dritten Vollgeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

Garagengeschosse (auch Tiefgaragengeschosse) sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Vollgeschossezahl und somit auch nicht auf die zulässige GFZ anzurechnen.

3.3 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>	Oberkante höchster Punkt des Firstes	
(Satteldach, Pultdach, u. ä.)	bei Gebäuden mit I Vollgeschoss	max. 6,50 m
	bei Gebäuden mit II Vollgeschossen	max. 9,50 m
	bei Gebäuden mit III Vollgeschossen	max. 11,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	
	Oberkante höchster Punkt der Traufe	
	bei Gebäuden mit I Vollgeschoss	max. 4,00 m
	bei Gebäuden mit II Vollgeschossen	max. 6,50 m
	bei Gebäuden mit III Vollgeschossen	max. 9,00 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	
<u>Gebäude mit Flachdach:</u>	Gebäude mit Oberkante höchster Punkt Attika	
	bei Gebäuden mit I Vollgeschoss	max. 4,00 m
	bei Gebäuden mit II Vollgeschossen	max. 7,50 m
	bei Gebäuden mit III Vollgeschossen	max. 11,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	

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.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

4.2 Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO.

4.3 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig

- 4.4 Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze errichtet werden. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.5 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Baumfallzone der angrenzenden Waldflächen ist von baulichen Anlagen mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt freizuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Baumfallzone ist zulässig.

Hinweis: Im Bereich der Baumfallzone besteht ein erhöhtes Risiko für dortige Nutzungen aus Baumfall, herunterfallende Äste und ähnliches. Es ist mit Eintrag aus Laub der benachbarten Bäume zu rechnen. Die hieraus resultierenden Risiken sind durch die Eigentümer der Grundstücke zu beachten.

- 4.6 *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.
- 4.7 *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, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 4.8 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*
Im Bereich des Baufensters WA 1 und WA 2 sind 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.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 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.

Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen.

- 5.2 Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis max. 10 ° Dachneigung mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² 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 Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

- 5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 – Garagen und Stellplätze

6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft 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 Reihenhausparzelle einer Hausgruppe:

je Wohneinheit 2,0 Kfz-Stellplätze

- Tinyhäuser mit einer max. Wohnfläche < 50 m²:
je Wohneinheit 1,0 Kfz-Stellplätze

- Wohnungsbau:

0 bis 55 m² Wohnfläche je 1,0 Kfz-Stellplatz
> 56 m² Wohnfläche je 2,0 Kfz-Stellplatz

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 im Bereich der Teilbaufenster WA 2, 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 selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) 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.

6.2 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 Fahrradstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m² Wohnfläche (WF) mindestens 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit
Wohnung > 65 m² Wohnfläche (WF) mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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.

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

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

7.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bei Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhausparrzellen bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m² 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 m² 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.

7.2 *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.

7.3 *Werbeanlagen*

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind im Planungsgebiet mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

Die Errichtung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Werbefläche darf ein Maß max. 1 m² nicht überschreiten, eine Be- oder Hinterleuchtung ist nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexwerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

7.4 *Entwässerung*

Die Entwässerung innerhalb 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.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälfte eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. Retentionsvolumen sind auch als Gründach zulässig. Für Mehrfamilienhausbebauungen im Bereich die Baufensters WA 1 ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche mind. 3 m³ 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.

§ 8 – Grünordnung

8.1 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 m² Grundstücksfläche als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig.

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 m² und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grünflächen 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 Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

8.2 Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen

Bei offenen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je 5 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhalten Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

8.3 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig.

8.4 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.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Kompensationsbedarf beträgt **18.598,0 Wertpunkte**. Er ist durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Petersaurach zu leisten.

Hierzu ist von der im Ökokonto der Gemeinde Petersaurach verbuchten Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1810/2 Gem. Großhaslach eine Abbuchung von mind. 18.598,0 Wertpunkte vorzunehmen.

Von der vorgenannten Ökokontofläche ist hierzu unter Berücksichtigung der erfolgten ökologischen Verzinsung ein Flächenanteil von 4.769 m² dem vorstehenden Eingriff zuzuordnen und als flächenbezogene Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

8.6 *Interne ökologische Aufwertungsmaßnahmen*

Die am Südrand des Planungsgebiets im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte öffentliche Grünfläche ist als ökologische Aufwertungsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt in Petersaurach herzustellen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Ausgangszustand:

Die Flächen zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (A11).

Entwicklungsziel:

Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Ziel BNT B441) von ca. 1.517 m²

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Auf der Teilfläche für die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlandes ist nach der letzten Mahd die Fläche umzubrechen 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.

Auf der als Extensivgrünland anzulegenden Fläche sind mind. 7 heimische Obstbäume, als Hochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Obstbaumstrukturen sind Entwicklungsschnitte und regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen.

Der geplante Erdwall ist extensiv zu begrünen Die Randbereiche der Aufwertungsfläche nach Westen und Süden sind im Sinne der Entwicklung als Bienenweide mit einer standortheimischen Saumsaatgutmischung zu erfolgen.

8.6 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

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

- Zum Schutz jagender Fledermäuse ist zwischen einer Bebauung und den östlich angrenzenden Waldflächen ein mind. 5 m breiter Pufferstreifen von Gebäuden freizuhalten.
- Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse in der Zeit von April bis November unzulässig
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen. An den Durchlässen ist eine Durchlasshöhe von mind. 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung zu gewährleisten. Sockellose Ausführungen sind bevorzugt auszuführen.

- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

§ 9 – Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von Immissionsbelastungen aus den südlich angrenzenden bestehenden Nutzungen ist in der öffentlichen Ausgleichsfläche am Südrand eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3,50 m zu errichten.

§ 10 – 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.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des ergänzten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bericht Nr. GEO-201120 vom 10.12.2020, erstellt durch Geotechnik GmbH Prof. Dr.-Ing. Hermann und Partner, Herrieden
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Bericht vom 11.08.2020
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

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

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Gemeinde Petersaurach unter www.petersaurach.de eingesehen oder unter der Telefonnummer 09827- 9798-0 erfragt werden.

§ 12 – Rechtskraft

Der ergänzte Bebauungsplan Nr. 8/6 „Am Klostersteig“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.12.2024

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	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
<i>Sträucher >2 m:</i>	
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 Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzliste C	
<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
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. *
Lonicera i.A.	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
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)

Bepflanzungen sollten mindestens in den nachstehenden Mindestpflanzqualitäten durchgeführt werden:

- **Bäume:**
Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- **Sträucher:** Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- **Solitärsträucher:** SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- **Kletter- und Schlingpflanzen:** SOL, mB / i.C. , H 100-150 cm
- **Heckenpflanzen:** He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)