Die

S T A D T U F F E N H E I M

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl S. 190) 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 durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Goethestraße“

Teiländerung Fl. Nr. 3507, 3508 und 3508/4

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

als

S A T Z U N G

ENTWURF

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften der Teiländerung des Bebauungsplans für die Flurstücke 3507 und 3508 bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl.Nrn. 3507, 3508 und 3508/4, jeweils Gem. Uffenheim.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Elektroladestation für die E-Mobilität

§ 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. Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, Garagengeschossen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen.

3.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzte GRZ darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in der Gesamtberechnung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 (einschließlich Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden.

3.3 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II *[zwei]* oder III *[drei]* Vollgeschosse festgesetzt.

3.4 *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:

Gebäude mit Flachdach:	WA 1 und WA 2 Wandhöhe		max. 7,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)		
	WA 3, WA 4 und WA 5 Wandhöhe		max. 10,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)		
Gebäude mit geneigtem Dach:	WA 3, WA 4 und WA 5	Traufhöhe	max. 7,50 m
		Firsthöhe	max. 12,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)		
	WA 1 und WA 2	Traufhöhe	max. 6,50 m
		Firsthöhe	max. 9,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN)		

Bezugspunkt über Normalhöhennull:
Bereich der Baufenster WA 3, WA 4 und WA 5: 321,00 m ü. NHN
Bereich der Baufenster WA 1 und WA 2: 324,00 m ü. NHN

Hinweis: Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 5 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. 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 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 und Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster. Überschreitungen der festgesetzten Baulinien sind unzulässig. Geringfügige Unterschreitungen der Baulinien bis max. 0,75 m sind zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb notwendiger Rettungswege sowie der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot errichtet werden.

4.3 Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zu den Baufenstern auch innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze 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 unverschließbare 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 – Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser

5.1 *Schutz vor Starkregenereignissen sowie Hochwasserereignissen*
Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

ENTWURF

§ 6 – Grünordnung

6.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten 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 Wegeflächen aus Stein und Kies.

Für Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen ist eine Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich der Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.2 Flächen mit Pflanzgebot

Die als Flächen im Pflanzgebot festgesetzten Teile des Plangebietes sind als Extensivgrünland herzustellen und zu erhalten. Hierzu hat eine Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu erfolgen. Es ist eine max. zweimalige Mahd ab dem 15.6. zulässig. Zwischen dem ersten und zweiten Schnitt müssen mind. sechs Wochen liegen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

6.3 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

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

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Die Entfernung von Bäumen, insbesondere der Obstbäume mit den Höhlen, muss auf ein zwingend notweniges Minimum reduziert werden. Während der Bauphase muss der Wurzelraum von Bäumen, welche erhalten bleiben, geschützt werden. Dieser Bereich darf weder für die Lagerung von Baumaterialien genutzt werden noch mit schwerem Gefährt befahren werden. Um dies sicher zu stellen, ist ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.
- Als Ersatz für die verlorenen Baumhöhlen müssen Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten angebracht werden. Pro verlorener Baumhöhle sind zwei Höhlen- oder Halbhöhlennistkästen fachgerecht anzubringen. Der Durchmesser des Einfluglochs hat zu variieren. Die Anbringung kann sowohl an Gehölzen als auch an Gebäuden erfolgen. Die Kästen sind katzensicher anzubringen.
- Direkt vor dem Abriss muss der Dachboden von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersucht werden.
- Der Abriss des Hauses hat zum Schutz der potenziell vorhandenen Fledermäuse in den Wintermonaten zu erfolgen. Die ersten Reihen der Dachziegel sind vorsichtig per Hand zu entfernen und der geöffnete Dachstuhl ist auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Der Abriss des Dachstuhls muss im Zuge einer ökologischen Baubegleitung durch fachkundige Personen betreut werden.
- Als Ersatz für die zerstörten Ruhestätten der Fledermäuse sind künstliche Quartiere anzubringen. Drei Kästen sind als Ersatz für das abgerissene Wohnhaus anzubringen. Es sind möglichst große Kästen zu wählen, sodass sie auch für Wochenstuben geeignet sind. Eine Anbrin-

ENTWURF

gung ist sowohl an Bäumen in der näheren Umgebung sowie an den geplanten Häusern möglich. Hierfür sind im Handel vorgefertigte Kästen erhältlich, welche in die Fassade integriert werden können.

- Die neu geplanten Gärten sollen möglichst naturnah gestaltet werden, um den heimischen Allerweltsarten weiterhin Nahrung und Nistplätze zu bieten. Hierfür empfiehlt sich die Pflanzung von heimischen, früchtetragenden Gehölzen sowie der Verzicht auf Mähroboter und Schottergärten.
- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Erforderliche Außenbeleuchtungen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. 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.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

§ 7 – Garagen und Stellplätze

7.1 *Kfz-Stellplätze*
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Uffenheim in aktueller Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

7.2 Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB).

§ 8 – Entwässerung sowie Versorgungsleitungen

8.1 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal 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 private Retentionsvolumen einzuleiten. Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den Metzgersgraben anzuschließen. Die Ableitung ist gem. gesondert zu ermittelnden Vorgaben zu drosseln.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Uffenheim ist zu beachten.

Hinweis: 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 schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

8.2 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.

ENTWURF

§ 9 – Immissionsschutz

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerten 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 DIN Media GmbH, Berlin) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;*	*Für Büroräume und Ähnliches*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen 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 LA ≥ 58 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 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.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Uffenheim, Marktplatz 16, 97215 Uffenheim 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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens, im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer.

§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 4 „Goethestraße“ Teiländerung Fl. Nr. 3507, 3508 und 3508/4 in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand 08/2025

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Stadt Uffenheim, Marktplatz 16, 97215 Uffenheim während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Uffenheim http://www.uffenheim.de eingesehen oder telefonisch unter 09842 – 201 0 erfragt werden.

ENTWURF

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Goethestraße“ Teiländerung Fl. Nr. 3507, 3508 und 3508/4 mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2026 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Goethestraße“ einschließlich der erfolgten Änderungen treten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.09.2026
zuletzt geändert:

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

Uffenheim, den.....

Stadt Uffenheim
Thomas Schmitt
Erster Bürgermeister

ENTWURF