

## PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

das <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
die <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
die <b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni (BGBl. S. 1802) geändert worden ist, sowie
die <b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Planbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Baugrundstücke im WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im WA 1 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das WA 2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf maximal II begrenzt.  
Die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 wird auf maximal III begrenzt.

##### Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe im WA 1 wird auf 6,0 m begrenzt. Die maximale Wandhöhe im WA 2 wird auf 6,5 m begrenzt. Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 BauNVO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnkante auf der Zugangsseite der Gebäude.

#### 1.3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Die natürliche Geländeoberkante (vor der Erschließung) ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### **1.5 Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind gem. §23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze bzw. Carports im WA 2 sind nur innerhalb der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Zwischen Garageneinfahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m frei zu halten.

Carports und Garagen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

### **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **2.1 Dachgestaltung**

##### **Dachdeckung**

Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farben zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachdeckungen als Anlagen zur Solarenergienutzung sowie Dächer von Garagen und Carports. Flachdächer als Gründach ausgebildet sind ebenfalls zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen, wenn das Dach nicht als Flachdach ausgebildet ist.

#### **2.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden von Gebäuden aller Art (auch Garagen) sind in einheitlichen und gedeckten Farben zu halten. Kunststoff- und Plattenverkleidungen, Metall o.ä. sind nicht zulässig.

#### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Sie sind entweder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen (sich Pflanzenvorschlagsliste) oder als vertikale Holzlattenzäune oder Metallzäune ohne Sockelmauerwerk auszubilden.

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

### **3 GRÜNORDNUNG**

#### **3.1 Pflanzgebote**

##### **Unbebaute Grundstücksbereiche**

Die unbebauten Grundstücksbereiche sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische,

standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden. Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität 2xv. 10-12) ohne Standortvorgabe festgesetzt.

Heckeneingrünung aus Nadelgehölzen und nicht standortgerechten Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer) sind nicht zulässig.

Die Anlage von Kies- und Schottergärten auf den unbebauten Flächen ist nicht zulässig.

### **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Baugebiets sind naturnah und mit standortgerechten heimischen Pflanzen und Sträuchern gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu entwickeln (z.B. Staudenflächen, freiwachsende Hecke mit heimischen Sträuchern) und dauerhaft von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten.

### **Anpflanzen von Sträuchern/Heckenpflanzung entlang der östlichen Baugebietsgrenze**

Entlang der östlichen Grenze des Baugebiets ist eine gemischte Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen.

## **3.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten**

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen, z.B. Drain- oder Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine.

## **4 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

**V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit:** Das Entfernen des Oberbodens einschließlich der Vegetationsdecke zum Baubeginn darf nur zwischen dem 15. August und dem 1. März liegen.

Wird eine Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraums erforderlich, ist durch Kontrollen nachzuweisen, dass keine aktuell besetzten Nester betroffen sind. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden (z.B. Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben).

### **4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)**

**CEF1:** Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für CEF-Maßnahmen ist auf Teilflächen der Fl. Nr. 799 Gmkg. Langensteinach, eine Blühfläche von ca. 42 x 128 m durch lückige Aussaat und unter Erhalt von Rohbodenstellen anzulegen. Auf den Flächen ist weder Dünger- noch PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Ein Pflegeschnitt mit Abräumen des Mähguts ist vom 1.09. bis 15.03. bedarfsmäßig durchzuführen.

## **5 HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Zu tage tretende Bodendenkmäler (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2

des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Dachflächenwasser**

Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

**Beleuchtung**

Es wird empfohlen, ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden

## **Pflanzvorschlagsliste:**

### **Bäume**

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Ulmus minor	- Feldulme

### **Obstbäume**

Apfel (*Malus spec.*), z.B. Berlepsch, Landsberger Renette  
Birne (*Pyrus spec.*), z.B. Gute Graue, Gute Luise  
Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)  
Quitte (*Cydonia oblonga*), z.B. Apfel- oder Birnenquitte  
Süßkirsche (*Prunus avium subsp. Duracina*), z.B. Große schwarze Knorpelkirsche  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Zwetschge (*Prunus domestica subsp. Domestica*), z.B. Fränkische Hauszwetschge

### **Pflanzen für Hecken**

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose
Berberis vulgaris	- Berberitze
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose

### **Extensive Dachbegrünung**

Sedum in Sorten	- Mauerpfeffer (z.B. Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“)
Euphorbia cyparissias	- Zypressen-Wolfsmilch
Thymus serpyllum	- Sandthymian
Potentilla verna	- Frühlingsfingerkraut