

Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend))
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

folgenden

**Bebauungsplan Nr. 7  
„Halmonschlache“  
Ortsteil Neunstetten**  
mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 11.10.2023.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 4.500 m<sup>2</sup> und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 575 und für die Erschließung die Teilflächen der Fl.-Nm. 573 (Halmonschlache), und 568 der Gemarkung Neunstetten.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans Nr. 7 „Halmonschlache“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 6,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFb EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 9,0 m festgesetzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur Obersten Kante des Daches. Bei einem Flachdach ist der obere Abschluss der Wand (Attika) als Firsthöhe definiert.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüfünftig darzustellen.

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO; es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urtgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

**4. Nebenanlagen/ Nebengebäude/ Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gem. WoFIV, ist 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße größer 80 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Abstand vor der Garage kann bei einer Wohneinheit als zweiter Stellplatz angerechnet werden. Bei unterschiedlichen Wohneinheiten wird der Abstand vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet.

Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden beträgt die maximale Wandhöhe (WH) 3 m ab der maßgeblichen Geländeoberfläche nach zulässiger Auffüllung.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

**5. Erschließung**

Die zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

An der Einmündung St 2249 / Erschließungsstraße sind im Planteil Sichtdreiecke dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

**6. Grünordnung**

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

An der westlichen Grenze ist eine Hecke zu pflanzen. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind versiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Guss, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Je Grundstück ist ein heimischer Laubbauhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begründungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

**Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen**

V1: Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit

V2: Eine Entfernung der Gehölze im Zuge der Erschließungsstraße kann nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgen, in deren Rahmen die Bestände auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden müssen. Sofern dies aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen.

V3: Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung

V4: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude

V5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

V6: Verringerung der Barrierewirkung

**Ersatzmaßnahme 1: artenarmes Extensivgrünland, Flurstk. 575, Gmk. Neunstetten, Herrieden**

**Anlage der Ersatzmaßnahme:**

Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird ein ca. 15 m breiter Streifen der intensiv genutzten Ackerfläche im Westen von Flurstk. 575 in artenarmes Extensivgrünland (G213) umgewandelt.

Die Grünfläche von 1.150 m<sup>2</sup> wird als extensive Grünfläche mit einer autochtonen Saatgutmischung (Blumen 50% / Gräser 50%) entsprechend Referenzmischung „Blumenwiese“ von www.Rieger-Hofmann.de angelegt.

**Entwicklungsziel:**

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland. Wegen der längeren Entwicklungszeit einer artenreichen Extensivwiese wird in der Ausgleichsbilanz ein artenarmes Extensivgrünland angesetzt. (G213)

**Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

**Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:**

Wiesenpflege:

Die Wiesenfläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht. Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Walzen und Schleppen darf auf der Fläche nur in Rücksprache und unter Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von artenarmen Extensivgrünland (G213)

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayGO)**

**1. Gestaltung der Dächer und Gebäude**

Für die Gebäude sind

- Flachdächer (FD)

oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig. Bei den geneigten Dächern sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD)
- Pultdach (PD)
- Versetztes Satteldach (vSD)
- Walmdach (WD)

Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 m über Straßenoberkante/ über Gelände wasserrechtlich zu errichten (Keller wasserrechtlich und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.).

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche Straßenoberkante der Erschließungsstraße entlang des Grundstückes festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhenmaßangaben sind hierauf zu beziehen.

**3. Beleuchtung**

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektralen, z. B. LED, Natriumdampf/Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

**III. HINWEISE**

**1. Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Herrieden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwasserentwässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, mit einem Volumen von mindestens 25 l pro m<sup>2</sup> überbaute Fläche vorzusehen.

**2. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

**3. Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

**4. Immissionen**

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

**5. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFWG) ist zu beachten.

**6. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

**7. Artenauswahlliste zur Grünordnung**

**Heimischer Obstbaum**

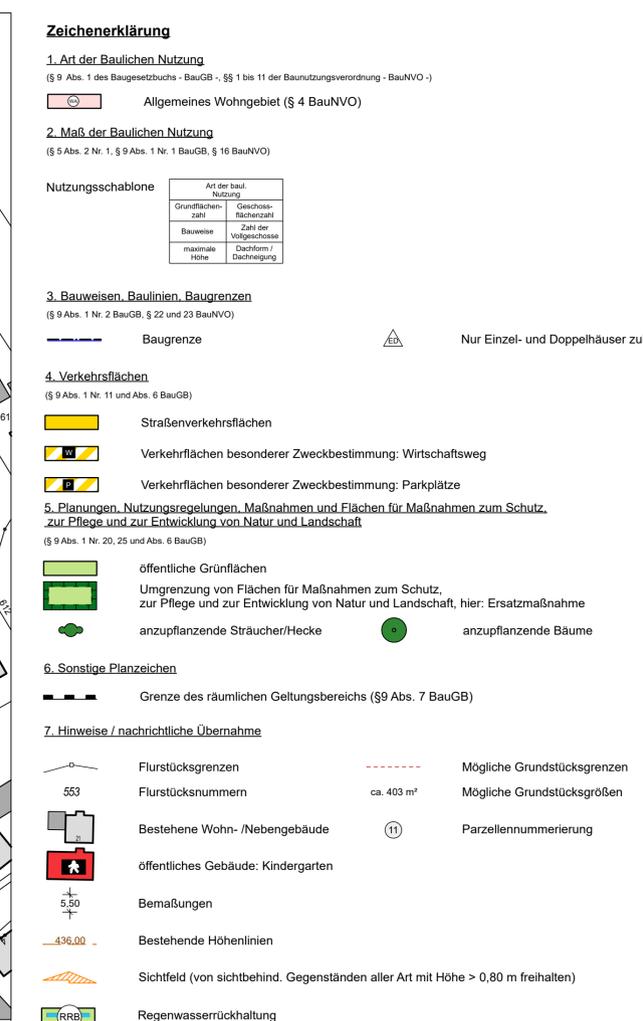
**Laubbaumhochstamm:**

(Qualität: 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

**Auswahlliste: Heckenpflanzen zur Eingrünung**

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus (Hainbuche)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus laevigata	Rottorn	Cornus sanguinea (Roter Hatriegel)
Juglans regia	Nußbaum	Corylus avellana (Hasel)
Platanus acerifolia	Platane	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina (Hundsrose)
Tilia cordata	Winterlinde	Rosa arvensis (Feld-Rose)
		Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)
		Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
		Sambucus nigra (Schw. Holunder)
		Viburnum lantana (wolliger Schneeball)



Stadt Herrieden  
Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	08.02.2023	Grabner/Lang	Heller
01	Entwurf: Änderung Erschließungsstraße; Darstellung Rückhaltefläche; Ergänzung Ersatzmaßnahme	11.10.2023	B. Grabner	Heller
02				
03				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: Haupthöhensystem:

2022262/Bebauungsplan.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH  
Scheiberg 30 | 91567 Herrieden | Tel. 092259296-0 | Fax: -50  
Internet: www.i-b-heller.de | E-Mail: info@i-b-heller.de

Vorhabensbezeichnung: BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
"Halmonschlache"  
Stadt Herrieden - OT Neunstetten

Planummer: 2022262/Bebauungsplan.PLT  
Leistungsphase: Entwurf  
Maßstab: 1:1000  
Index / Datum: 01 / 11.10.2023

Vorhabensträger: Stadt Herrieden  
Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum) (Unterschrift) (Datum) (Unterschrift)