

Die Gemeinde Aurach 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-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

folgenden

**Bebauungsplan
für das Wohngebiet
„Weiherwiesenfeld“**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom __. __. 2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,0 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 619 der Gemarkung Aurach.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbegebiete.

Weitere Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Der Planbereich wird in drei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß ergibt.

– Zone 1 (Einzel- und Doppelhäuser)	GRZ 0,4	GFZ 0,8
– Zone 2 (Mehrfamilienhäuser)	GRZ 0,4	GFZ 1,2
– Zone 3 (Hausgruppen / Reihenhäuser)	GRZ 0,4	GFZ 1,0

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Einfamilien- Doppelhausbebauung: maximal 2 Vollgeschosse

Mehrfamilienhausbebauung: maximal 3 Vollgeschosse

Reihenhäuserbebauung: maximal 3 Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

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).

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 prüffähig darzustellen.

Einfamilien-/ Doppelhausbebauung

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.

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

Mehrfamilienhausbebauung / Hausgruppen (Reihenhausbebauung)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 8,0 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.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 10,0 m festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

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 Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

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

Bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, ist 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 m² bis 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße größer 80 m² sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit 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 freistehenden 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. 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.

5.1 Innere Durchgrünung des Plangebiets

5.1.1 Öffentliche Grünflächen /Pflanzgebote

Die Grundstückseigentümer, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Öffentliche Grünfläche „Parkanlage/ Spielplatz“

Die öffentlichen Grünflächen im Zentrum des Gebietes und am nordwestlichen Rand des Gebietes sind als Grünfläche mit Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (bspw. Spielgeräte und Pavillon) sowie Wege sind zulässig. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil an befestigten Flächen max. 20% betragen. Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung entsprechend der Auswahlliste zu pflanzen.

Auf Spielplätzen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden öffentliche Grünflächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Auswahlliste festgesetzt. Die bestehende Bepflanzung ist zwingend zu erhalten.

5.1.2 Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, 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 volle 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsmaßnahmen 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.

5.2 Randeingrünung des Plangebiets

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Süden wird eine dreireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen entsprechend Gehölzliste gepflanzt. (Qualität: Sträucher, 2xV, h 80 - 150 cm)

5.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen aus saP

V 1: Dauerhafte Erhaltung der randlichen und begleitenden Bäume und vorhandenen Gehölzstrukturen

V 2: Jegliche Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.

V 3: Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

V 4: Beleuchtung öffentlicher und privater Flächen mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden, Nachtabstimmung bzw. Bewegungsmelder

V 5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen.

V 6: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung

V 7: Verringerung der Barrierewirkung

V 8: Entfernen Oberboden/ Vegetationsdecke außerhalb Vogelbrutzeit, nachfolgend ggf. Vergrämung

CEF 1: Schaffung von Ersatzlebensraum für Feldlerche und Rebhuhn

Die ausführliche Darstellung und Beschreibung der Maßnahmen ist unter Punkt 5 und 6 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags einzusehen. Die Ausführungen sind vollumfänglich zu beachten.

5.4 Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Süden wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als artenarmes Extensivgrünland genutzt wurde auf 280 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 560 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 1.400m².

CEF-, Ersatzmaßnahme: Flurstk Nr. 1815, Gmkg. Aurach, Gem. Aurach

Für die Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) von einem potenziellen Revier erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor der der geplante Eingriff erfolgt. Entsprechendes gilt für ein potenzielles Revier des Rebhuhns.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Ackergrundstück Flurstk. 1815 Gmkg. Aurach, Gem. Aurach (Gesamtgröße 11.340m²) festgesetzt.

Im Flurstk. 1815 wird eine ca. 9.500m² große Teilfläche als Ackerbrache angelegt. Der zentrale Bereich der Ersatzmaßnahme von ca. 7.100m² dient als CEF –Maßnahme.

Die CEF - Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

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 Solarthermieranlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über Straßenoberkante/ über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht 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. Geländeänderungen 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 Grundstücks festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhenmaßangaben sind hierauf zu beziehen.

3. Einfriedungen

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Sockel sind alle 30 m zu unterbrechen, die Einfriedungen sind mind. 10 cm über dem Gelände zu errichten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

4. 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 Lichtspektren, 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 Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Südwesten geleitet und gedrosselt abgegeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

2. Artenauswahllisten

Heimischer Obstbaum

Laubbaumhochstamm:

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Nußbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Auswahlliste: Heckenpflanzen zur Eingrünung

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

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

3. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme für das gesamte Gebiet zu beantragen.

4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 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. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

5. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

6. Erneuerbare Energien

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

7. Brandschutz

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

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch

Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

8. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.