

Der

MARKT LEHRBERG

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Südlich des Sulzbaches“

im Ortsteil Gräfenbuch

als

SATZUNG

§ 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 folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 241, Gemarkung Gräfenbuch sowie Teilflächen der Flurnummern: 239/1 und 240, jeweils Gemarkung Gräfenbuch.

§ 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:
 - die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- 2.3 Je Wohngebäude sind, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in den Nutzungsschablonen nichts anderweitiges bestimmt ist, max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 2.4 Eine Bebauung der Baufenster WA 2 ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn im Bereich der festgesetzten Baufenster WA 1 mindestens 80 % der Grundstückspartellen mit dem Hauptgebäude bebaut sind.

§ 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.
- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Gebäude sind nur mit nachfolgend festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen zulässig:

max. zulässige Wandhöhe: 6,50 m über Bezugshöhe
max. zulässige Firsthöhe: 10,25 m über Bezugshöhe

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlage bezogen auf Länge des Gebäudes der jeweiligen Parzelle. Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Grenzgaragen dürfen bezogen auf die gem. vorstehenden Ausführungen je Parzelle ermittelte Bezugshöhe eine max. Wandhöhe von 3,00 m besitzen.

Hinweis: Die max. zulässigen Firsthöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Die Wandhöhe 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 Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

4.4 Carports und Garagen sind nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, 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.

4.5 Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von jeweils **max. 0,35 m** zulässig. Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Höhenlagen der Straße mit mehr als 0,35 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie im Anpassungsbereich zu den seitlichen Nachbargrundstücken zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig.

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarnschutzes zu beachten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,50 m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

4.6 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände 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.

4.7 Faktisches Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Überflutungsbereich des Sulzbaches ist als abflusswirksamer Bereich aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen quer zur Fließrichtung, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, Haufwerken, Viehboxen o.ä., welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig. Geländeänderungen sind nur in soweit zulässig, als diese keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserretentionsraum haben. Wegeflächen sind so anzulegen, dass sie keinen negativen Einfluss auf den Hochwasserretentionsraum haben.

4.8 Bauverbotszone der Kreisstraße AN2

Die Bauverbotszone BVZ (15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand) entlang Kreisstraße AN 2 ist gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Kreisstraße freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.

Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündungen in die klassifizierte Straße (Kreisstraße AN 2) sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der 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.

§ 5 Nutzung regenerativer Energien und Nahwärme

5.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geeigneten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

5.2 Nahwärmeversorgung

Soweit zur Wärmeversorgung des Baugebietes eine Nahwärmenetz hergestellt wird, ist bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Hauptgebäuden der sonstigen zulässigen Nutzungen ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung herzustellen.

§ 6 – Dach- und Fassadengestaltung

- 6.1 Im Geltungsbereich sind Hauptgebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 48° zulässig. Andere Dachformen für Hauptgebäude sind unzulässig. Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen abweichend hiervon mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Satteldächer sind mit Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen in naturroter oder anthrazit/schwarzer Ausführung zulässig. Engobierte, glasierte oder gelackte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

- 6.2 *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.
- 6.3 *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.
- 6.4 Gestaltung von Hauptgebäuden und zusammengebauten Hauptgebäuden
Zusammengebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften) sind profilgleich auszuführen. Die zuerst erstellte Grenzbebauung bestimmt dabei die Gestaltung der Gesamtanlagen. Blockbohlenhäuser und Rundbohlenhäuser sind unzulässig. Die Fassaden der baulichen Anlagen sind mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grelle oder leuchtende Farben sind unzulässig.

§ 7 – Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. nachstehenden Festsetzungen zu ermitteln und nachzuweisen (Stellplatznachweis):
- Einfamilienhäusern und Doppelhäusern:
je Wohneinheit 2,0 KFZ-Stellplätze und 2,0 Fahrradabstellplätze
 - Wohnungsbau:
0 bis 55 m² Wohnfläche je 1,0 KFZ-Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz
56 bis 109 m² Wohnfläche je 1,5 KFZ-Stellplatz und 1,5 Fahrradabstellplatz
> 110 m² Wohnfläche je 2,0 KFZ-Stellplatz und 2,0 Fahrradabstellplatz
 - 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 07.08.2018) zu erfolgen.

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 (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

- 7.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.
- 7.3 Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen sind grundsätzlich mit extensiven Gründach gem. 5.1 der Satzung auszuführen.

§ 8 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

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

Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Einzelgröße vom max. 20,00 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. Bei Hausgruppen ohne Realteilung gelten die Maßgaben über die zulässigen Nebenanlagen je eingetragenen Sondereigentum an der Wohneigentumsgemeinschaft. Vorstehende Festsetzungen finden keine Anwendung auf Garagen, Stellplätze und Carports.

8.2 Einfriedung

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine max. Höhe von 1,60 m über dem Gelände nicht überschreiten.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist jeweils eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 10,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 6 m³ als Retentionsvolumen auszubilden. In diese Zisterne ist nicht versickerbares Oberflächenwasser einzuleiten. Zisternen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Für sonstige zulässige Hauptgebäude im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen und Rückhaltevolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung des Markts Lehrberg ist zu beachten.

Hinweis: Für die Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. 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 (TRENKW) zu beachten.

§ 9 – Grünordnung

9.1 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 Blühwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Je Grundstück für Wohnnutzungen sind mind. 20 m² Wiesenfläche mit einer Blühwiesensaatgutmischungen herzustellen und je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Für Bepflanzungen sind vorrangig standortheimischen Arten der in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

Für die im Planblatt dargestellten Baum- und Heckenpflanzungen in privaten Grundstücksflächen 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 spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt.

Soweit nichts anderes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt, ist der Standort innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

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 Wegeflächen aus Stein und Kies.

9.2 *Randeingrünung zur freien Landschaft*

Das Baugebiet ist im Randbereich zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, mind. zweireihiger Gehölzstreifen, im Dreiecksverband, zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%).

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur nicht einzufrieden.

9.3 öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit autochthonem Saat- bzw. Mahdgut zu einem Extensivgrünland oder zu einer extensiven Wildblumenwiese zu entwickeln und durch extensive Pflegemaßnahmen (max. zweischurig oder extensive Beweidung) als offener, naturnaher, nährstoffarmer Standort zu entwickeln; (Einschürige Mahd ab 15. September; Zweischurig: 1. Termin ab 15. Juli und 2. Termin ab 15. September; zwingend erforderlich ist die Entfernung des Mähguts;), dauerhaft zu erhalten und durch Entfernung von Gehölzaufwuchs auf den Offenflächen (alle 3-5 Jahre) frei zu halten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist ebenfalls unzulässig.

9.4 Erhaltungsgebot für Bestandsbäume

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „zu erhalten“ gekennzeichnete Baum- und Gehölzbestand gilt ein Erhaltungsgebot. Die Bäume und Gehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

9.5 *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.

9.6 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

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

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Sofern ein jahreszeitlich spätes Abschieben der Vegetationsdecke und eine laufende Bodenbearbeitung zur Verhinderung von Bodenbruten nicht möglich sind, sind während der Brutzeit der feldbrütenden Vogelarten (März bis August) ersatzweise Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

Dies hat durch Flatterbänder (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von ca. 20 m, die mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pflanzpfählen angebracht über die zu überformende Fläche geführt werden, zu erfolgen. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten, müssen z.B. durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Die Vergrämung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu vorhandenen Gebäuden und höheren Baumbeständen notwendig. Die Vergrämung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch ökologische Baubegleitung).

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum von März bis Oktober unzulässig.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung sind im Nachtzeitraum abzuschalten (ca. 23.00 bis 5.00 Uhr).
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen. Zulässige Stützmauern gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Vorgabe.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m abzusenken oder abzuschrägen, 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.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringerer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.
- Zur Sicherstellung einer hohen Wasserqualität für den Steinkrebs ist Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in einem Absetzbecken (naturnah, unbefestigt) vorzureinigen, bevor es in den Sulzbach eingeleitet wird.
- Im bachnahen Teil von Flurstück Nr. 241, Gemarkung Gräfenbuch, erfolgt auf einer Breite von 50 m keine Bebauung und keine Bodenversiegelung.

Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

9.7 *Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 32.852,0 Wertpunkte. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Der vorstehend festgesetzte Ausgleich ist wie folgt zu leisten:

Interne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 241, Gem. Gräfenbuch **4.303,0 m²**

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Grünland (Ausgangs-BNT G11)

Entwicklungsziel:

Entwicklung von überwiegend mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (Ziel-BNT G212) auf einer Teilfläche von ca. 3.666 m² sowie

Entwicklung einer mäßig artenreichen Feuchtwiese als Gewässerrenaturierung (Ziel-BNT G221) entlang des Sulzbaches auf einer Fläche von ca. 637 m²

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Maßnahmenteilfläche G212:

Auf der Teilfläche für die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlandes (Ziel-BNT G212) ist nach der letzten Mahd die Fläche umzubereiten 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.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumagern. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Maßnahmenteilfläche G221:

Am Nordrand der Ausgleichsfläche ist eine naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches des Bachlaufes vorzunehmen. Hierzu sind variiierend ausgebildete Bachlaufbereiche mit altarmartigen Aufweitungen (bis mind. 5 m Breite) herzustellen. Die Böschungen sind unterschiedlich stark abgeflacht auszuführen. Auf eine Einsaat der Flächen nach der Umgestaltung ist zu verzichten und die Flächen der Selbstentwicklung zu überlassen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

9.8 *Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme*

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Reviere der Feldlerche durchzuführen.

Hierzu ist auf der Fl. Nr. 4307, Gem. Lehrberg, nach Vorgaben einer einzusetzenden ökologische Baubegleitung (ÖBB - Fachkraft für Artenschutz), beiderseits des schilfreichen, feuchten Bereiches ein streifenweiser Oberbodenabtrag mit ca. 5 cm Tiefe vorzunehmen und dieser ggf. versetzt nach

zeitlicher Vorgabe der durch ÖBB zu wiederholen und hiermit langfristig in diesen Bereichen eine Ausmagerung des Grünlandes vorzunehmen.

Auf der Fläche ist eine 1 - 3 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) mit einem Messermäher zulässig. Die erste Mahd ist in den ersten Jahren ab dem 01.06.2023 durchzuführen. Nach Ausmagerung der Flächen darf die erste Mahd erst ab dem 15. Juli eines Jahres durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Bei jeder Mahd sind wechselnde 10 m breite Streifen innerhalb der Mahdfläche als Altgrasstreifen stehen zu lassen und dürfen erst mit der nächsten darauffolgenden Mahd entfernt werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine jährliche Umsetzungs- und Wirkungskontrolle durch eine Fachkraft für Artenschutz ist vorzunehmen und eine Dokumentation anzufertigen. Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 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 Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Südlich des Sulzbaches“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Wohnbaugebiet Gräfenbuch, erstellt durch Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Ulrich Meßlinger, Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden, Stand Juni 2023
- Geotechnische Untersuchungen, Geotechnik GmbH, Prof. Dr.-Ing. Hermann & Partner, Lammelbach 5, 91567 Herrieden, Bericht Nr. Geo-181203 vom 16.10.2019

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Lehrberg, Sonnenstraße 14, 91611 Lehrberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Markts Lehrberg, www.lehrberg.de, einsehbar oder können unter Tel. 09820/91190 erfragt werden.

§ 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Südlich des Sulzbachs“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.05.2024
zuletzt geändert:

Lehrberg, den.....

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

Markt Lehrberg
Renate Hans
Erster Bürgermeisterin

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	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

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 Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
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. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

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".

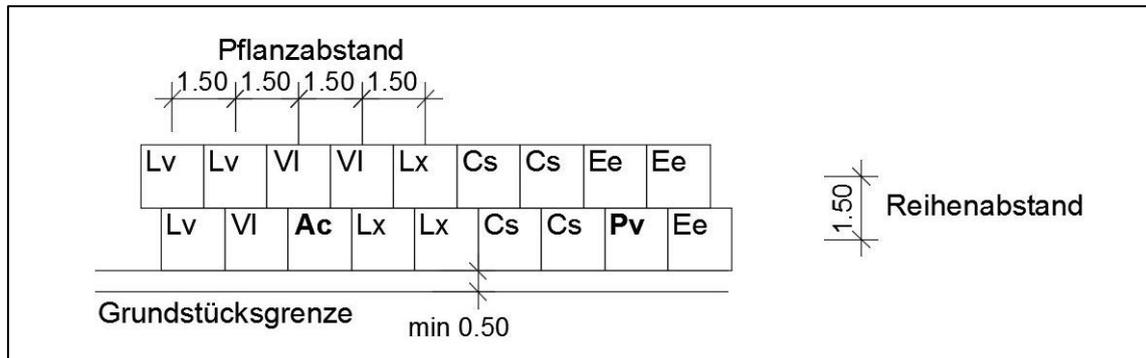
Hinweis:

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 Kinderspielplätzen, 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)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen:
 (14 m Schema)**



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m