



I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

WA (2 Wo)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als **Höchstmaß** hier: 2 Vollgeschosse
(mit Hinweis auf Geschosskategorie/Bauart, vgl. zeichnerische Darstellung)
Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008),
V.m. Art. 2 Abs. 2 über Abs. zum § 12 2007, geltende Fassung):
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten
Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe
von mindestens 2,30m haben.
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens
1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Fußweg als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: landwirtschaftlich genutzter Weg
Grünstreifen zur Abschirmung als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen
(vgl. Pkt. 3 der Festsetzungen zur Grünordnung).
Pflanzempfehlung: Anpflanzen mittelkröniger Laubgehölze aus heimischen
Bäumen auf den unbebauten Bereichen der Baugrundstücke als lockere
Bepflanzung im gesamten Baugebiet (Pkt. 3 der Grünordnung).
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
hier: Entwicklung Ortsrand

SONSTIGE PLANZEICHEN
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten
SD Satteldach zulässig
PD Pultdach zulässig
WD Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig
FD Flachdach zulässig
DN 0-53° zulässige Dachneigung als Spanne im Grad
GH_{max} 11,0m zulässige maximale Gebäudehöhe hier: max. 11,0 m
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung
des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB) hier: abweichende Bauweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des Änderungsbereichs der 3. Änderung

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE
bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
Abriss beabsichtigt
vorgeschlagene Gebäudeanordnung
Gebäudefront mit Außenrampenpegel von über 49 dB (A) nachts
(Immissionsbereich der 16 BImSchV)
für die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind
bestehende Grundstücksgrenzen
Parzellierungsvorschlag
Flurnummern
Bemaßung, hier: 10,0m
Gliederung (Aufteilung) des Straßenraums

II. TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als
"allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom
21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) geändert worden ist, festgesetzt.
1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in
Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der
jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe.
2.2 Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in den Nutzungsschablonen festgesetzten Werte.
Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen für die Nutzungsschablone A und C 3 Vollgeschosse
und für die Nutzungsschablone B 2 Vollgeschosse als Obergrenze.

3. Bauweise, Baugrenzen
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bereiche der Nutzungsschablone A und B die
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei für den Bereich der Nutzungsschablone
B ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.
Für den Bereich der Nutzungsschablone C wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
festgesetzt. Hier gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Abweichung für den Bereich
der Nutzungsschablone C, dass Gebäude auch länger als 50m errichtet werden dürfen.

4. Bauliche Nebenanlagen
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.
3.3 Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten bezüglich der
Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO.

4.1 Bauliche Nebenanlagen
4.1 Die Nebengebäude dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zu-
sammengerechnet maximal 12 m² nicht überschreiten.
4.2 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in BauStil, Höhe und Dachausbildung gleich
zu gestalten.

5. Garagen, Carports, Stellplätze
5.1 Garagen sind ausschließlich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind
alternativ zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.
5.2 Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach
BayBO nachzuweisen. Auf die Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung GaStellV wird verwiesen.
5.3 Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen)
zulässig. Der Nachbarbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudelänge, Firsthöhe, Dachneigung
und Dachdeckung an den Erbauenden anzupassen.

5.4 Garagen mit einer straßenseitigen Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur
öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser darf zur Straße nicht eingetieft werden.

6. Anschluss an natürliches Gelände
6.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante
Deckschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte 50 cm nicht
überschreiten.

7. Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke
7.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A und C:
bei einer **zweigeschossigen Bebauung**:
Satteldächer / Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 53° sowie Pultdächer oder
Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 25°
bei einer **einigeschossigen Bebauung**:
Satteldächer / Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 53° sowie Pultdächer oder
Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 11°
Die Gebäudehöhe wird auf max. 11,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB)
Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1
der Textfestsetzungen) festgesetzt.
7.2 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B:
Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und
einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB)
Erdgeschoss / Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1
der Textfestsetzungen).

7.3 Bei Doppelhausbebauung oder einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) hat sich
der Nachbarbauende in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der
Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlängen an den Erbauenden anzupassen.

7.4 Die unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen.
Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind mit einem
gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Der Nachbarbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks
anzupassen. Konstruktiv notwendige Stützmauern für Eingänge, Einfahrten und Terrassen sind auf das
erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.5 Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden der Bauweise E+D mit einer Dachneigung von 15° bis 53°
zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt maximal 1,00 m, gemessen an der Außenseite der
Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.

7.6 Dachüberstände sind bis 0,50 m am Ortsgang und bis zu 0,75 m an der Traufe zulässig.

7.7 Die Dachform von mit dem Haupthaus zusammengebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden sind
in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. Flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen.
Garagen die nicht mit dem Haupthaus zusammengebaut sind, sind mit Flachdächern bzw. Flach geneigten
Pultdächern (max. 5°) auszuführen.

7.8 Bei freistehenden Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

7.9 Dachaufbauten sind in Form von Schleppe-, Sattel- oder Spitzdachaufbauten ab einer Dachneigung von 35°
zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Giebelwand zulässig. Die absolute Gesamthöhe der Giebeln darf
maximal zwei Drittel der Traufhöhe einer Dachseite aufweisen. Der Abstand zum Ortsgang muss
mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgarage muss der Abstand untereinander
mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m
betragen.

7.10 Zwerchgebälde sind ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der
Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie
des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

7.11 Kellergeschosse sind auftrittssicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist
unzulässig.

8. Fassaden
8.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtonne nicht zulässig.
8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in dunklen rot, braunem oder anthrazitfarbnem Farbton zu
gestalten. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.
8.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als vertikale Lattung aus Holz oder Metall, Beton- bzw. gemauerte
Brüstungen oder verputzt.

9. Einfriedungen
9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine max. Zaunhöhe von 1,20 m über OK der
anschließenden Straßen und Wege zugelassen. In diesen Bereichen sind Zäune in senkrechter
Holzlatting bzw. als Stablattinge mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen. Weiter
darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einzineigung und mit Hecken
aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.
9.2 Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht
zugelassen, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig
sind.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen
10.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des
Bebauungsplans zu schützenden unterirdischen Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind
entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
10.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und
geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten.
Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen durch die
Versorgungsträger vorzusehen.

11. Schallschutz
Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 "Pflaffenweg / Holzbrückweg" wurden vom Ingenieurbüro
Sorge, Nürnberg eine Schallimmissionschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse
gelten auch für die Wohngebäude der 3. Änderung. Das Gutachten Nr. 14736 vom 12.06.2019 liegt
der Begründung als Anlage bei.
Berechnungsvoraussetzungen sind die Verkehrsdaten der Bundesstraße B2. Die Ermittlung der
Geräuschimmissionen erfolgt gem. RLS-90. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten
Verkehrsaufwänden beim Baysis abgerufen und auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

11.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz der Innenräume (Außenhallen- und Ruheräume) wird an den im Planblatt gekennzeichneten
Fassaden der betroffenen Gebäude, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV, insbesondere
im Nachtzeitraum überschritten werden, der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.
Aus fachtechnischer Sicht wird hierzu die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaß-
nahmen auf Grundlage der DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2016 empfohlen.

12. Rechtsschutz
Die mit Datum vom 09.12.2019 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan Nr.14 "Pflaffenweg / Holzbrückweg" wird für den Änderungsbereich aufgehoben und
durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Pflaffenweg /
Holzbrückweg" ersetzt. Die Änderung tritt mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
Gestaltung der Grundstücke, Freiflächengestaltungsplan
1.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten
gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.
1.2 Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorflies, Granitplitt etc. zur
Flächengestaltung ist außerhalb von Wegen und Zufahrten unzulässig.
1.3 Für unbebaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den
Bauunterlagen vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Bauunterlagen Aussagen zur Lage und
zum Umfang der begründeten Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgrößen der
vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beachtlicher Aufsetzungen oder Abgrabungen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
2.1 **Pflanzgebiete mit Standortbindung:**
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend
angegebenen Größe, Art und Gestaltung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß
den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige
Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung hat in der nach Fertigstellung der Erschließung
folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
2.2 **Pflanzgebiete mit Standortbindung:**
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend
angegebenen Größe, Art und Gestaltung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß
den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige
Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung hat in der nach Fertigstellung der Erschließung
folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstraßen:
Artenauswahl:
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m, B. 14-16
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Pinus sylvestris - Vogeleiche
Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde
Obstbaum Hochstamm - in Sorten

Für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung sind offene Baumscheiben von mind. 15 m²
sowie ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m² pro Baum vorzusehen.

Die Grundstückszufahrten richten sich nach den festgelegten Bordsteinablenkungen und
Baumstandorten. Die festgelegten Standorte dürfen jedoch, sofern die Zufahrt zu den Grundstücken
durch die festgelegten Baumstandorte unzumutbar erschwert würde, ausnahmsweise verschoben
werden.

2.2. Mindestpflanzhöhe auf privaten Flächen:
Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² nicht bebauete Fläche ein heimischer Laubbaum
oder ein Obsthochstamm, in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammmfang 12-14 cm, zu
pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Obstbäumen sind regionale Sorten zu verwenden. Die
Standortwahl ist freigestellt.

Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Auswahl der Pflanzen wird empfohlen
die in der Artenauswahl unter Punkt "Empfehlungen zur Grünordnung" vorgeschlagenen
Pflanzenarten zu verwenden.

Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume
sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Ausgetragene Bäume sind in der nächsten
Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei Pflanzungen auf Privatgrundstücken wird auf die Einhaltung der nach Art. 47 Abs. 1 BayAusfG zum
BGB verwiesenen, Hiernach sind Mindestabstände zur Grenze von 0,5 m einzuhalten, bei Pflanzungen
über 2,0 m Höhe von 2,0 m.

2.3. Entwicklung Ortsrand
Anlage und Pflege eines Grünstreifens zum Außenraum mit einer Pflanzung aus heimischen
standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach den Artenauswahlen mit 30% Baumenteil zu 100
Flächenprozent.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungs-
maßnahmen durchzuführen.

4. Verringerung der Flächenversiegelung
4.1 Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grund-
wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungslage ausgeht, mit un-
oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zugelassen sind folgende durchlässige Beläge:
Rasenrasenpflaster, Drainpflaster, Sicherungspflaster, Naturstein- oder Betonpflaster mit Drainagen,
Rasengittersteine, Schotterrasen sowie wassergebundene Decken.
4.2 Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Pflanzlisten, empfohlene Pflanzen:
Bäume:
3 x verpflanzte Heister 200 - 250, je Fachart mit Ballen.
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
- Artengruppe Holz-Apfelbaum
Prunus domestica agg. - Artengruppe Pflaume, Zwetschge
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eibersche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Berg-Ulme

Obstbäume:
Apfel z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne z.B. Gute Frau, Gude Luise
Zwetschge Fränkische Hauszwetschge

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60/100
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea - Roter Hartleig
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata agg. - Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg. - Artengruppe Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere
Rosa canina agg. - Artengruppe Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg. - Artengruppe Echte Brombeere
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

2. Fassadenbegrenzung
Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtlage wird eine Fassadenbegrenzung empfohlen.
Selbstklimmer: Hedera Helix - Efeu
Parthenocissus tric. - Wilder Wein
Parthenocissus quin. - Engelmännli - Jungfernerbe
Ranke und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):
Polygonum auerbtii - Krötenkraut
Lonicera Arten - Geißblatt
Clematis - Waldrebe
Wisteria sinensis - Blauregen
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Aristolochia durior - Pfefferwinde

3. Spreizklimmer: Kletterrosen in Arten

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz
Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von
Bodenresten und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen,
Mauerresten, dunkle Ervertiefungen usw.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim
Landratsamt oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist während der
gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konflikten vorzubeugen,
sind alle unmittelbar an der Ausführung der Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die
Meldepflicht in Kenntnis zu setzen.

2. Entwässerung
Unvernutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und
zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Versickerung von Überlauf-
wasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubten
schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungs-
verordnung - NWFFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten
von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) eingehalten werden. Überlauf-
wasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen
von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht
nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der
DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen
sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

3. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen
ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu
schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden.
Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden.
Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

4. Artenschutz
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft:
Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzabhebungen darf nur außerhalb
der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen (V1).
Der mögliche Abruch von alten Gebäuden ist am günstigsten in den Oktober zu legen und muss von
einem Fledermausarten begleitet werden. Bevor der Abriss der Gebäude mit großtechnischen
Geräten erfolgt, sind Dachböden und Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere
Einzelindividuen) hin zu überprüfen (V2).
Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken
(V3).
Um die durch mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen verlorene Brutmöglichkeiten von
Gebäudebrütern auszugleichen, sind an dem ehemals gewerblich genutzten Baukörper im Süden des
Planungsraumes (hohe Gebäude) mindestens drei Kolonienkästen für Sperlinge aufzuhängen. Die
empfohlene Maßnahme ist bei der UNB anzudeuten (V4).

SATZUNG
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des
Gemeinderates vom xx.xx.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungs-
plan Nr. 14 "Pflaffenweg / Holzbrückweg", bestehend aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4",
Nürnberg, ausgearbeiteten Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen
separaten Begründung in der Fassung vom 09.05.2022, als Satzung.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:
a) §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
b) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007,
zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.07. 2016 (BGBl. S. 523) geändert
c) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
22.08.1998, zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
geändert
d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)
e) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung
des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 „Pflaffenweg / Holz-
brückweg“ beschlossen.
2) Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a
Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert. Ein Eingriff für
Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat in der
Sitzung vom 13.06.2022. Beschlussen wurde die Fassung vom 13.06.2022.
Der Beschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3) Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünord-
nungsplan Nr. 14 „Pflaffenweg / Holzbrückweg“ in der Fassung vom 13.06.2022
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 beteiligt.
4) Der Entwurf die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungs-
plan Nr. 14 „Pflaffenweg / Holzbrückweg“ in der Fassung vom 13.06.2022 wurde mit
Begründung gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom xx.xx.2022
bis xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt.
5) Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2022
die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14
„Pflaffenweg / Holzbrückweg“ in der Fassung vom xx.xx.2022 gem. § 10 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den (Siegel)
Bürgermeister
5) Ausgefertigt
Röttenbach, den (Siegel)
Bürgermeister

6) Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan Nr. 14 "Pflaffenweg / Holzbrückweg" in der Fassung vom
xx.xx.2022 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch
(BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14
„Pflaffenweg / Holzbrückweg“ in der Fassung vom xx.xx.2022 ist damit in Kraft
getreten.
Röttenbach, den (Siegel)
Bürgermeister

GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 14 "PFAFFENWEG / HOLZBRÜCKWEG", 3. Änderung
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN (TF=TEILFLÄCHEN)
312; 340/5; 340/6; 340/7; 341; 341/1; 341/2; 341/3; 341/4; 342/1; 342/2; 342/6; 342/10; 342/11;
342/13; 343; 343/1; 344; 344/3; 344/5; 344/7; 345/2; 345/3; 346; 346/1; 346/2; 346/3; 346/4; 346/16; 346/17;
346/18; 346/19; 347/3; 847/25; 847/28(TF); 847/37; 847/206(TF) GEMARKUNG RÖTTENBACH.
DER ÄNDERUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG UMFASST DIE FLURNUMMER (TF=TEILFLÄCHEN)
312 (TF) GEMARKUNG RÖTTENBACH.



Planungsbüro: GDE. RÖTTENBACH
RATHAUSPLATZ 1
91187 RÖTTENBACH

ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wi
GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wi
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:
■ MASSSTAB 1 : 1.000
■ FASSUNG 13.06.2022
■ BEARBEITER ha/wi
■ PROJEKT-NR. 22 771

Projekt 4 Allersberger Str. 185/11a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82

