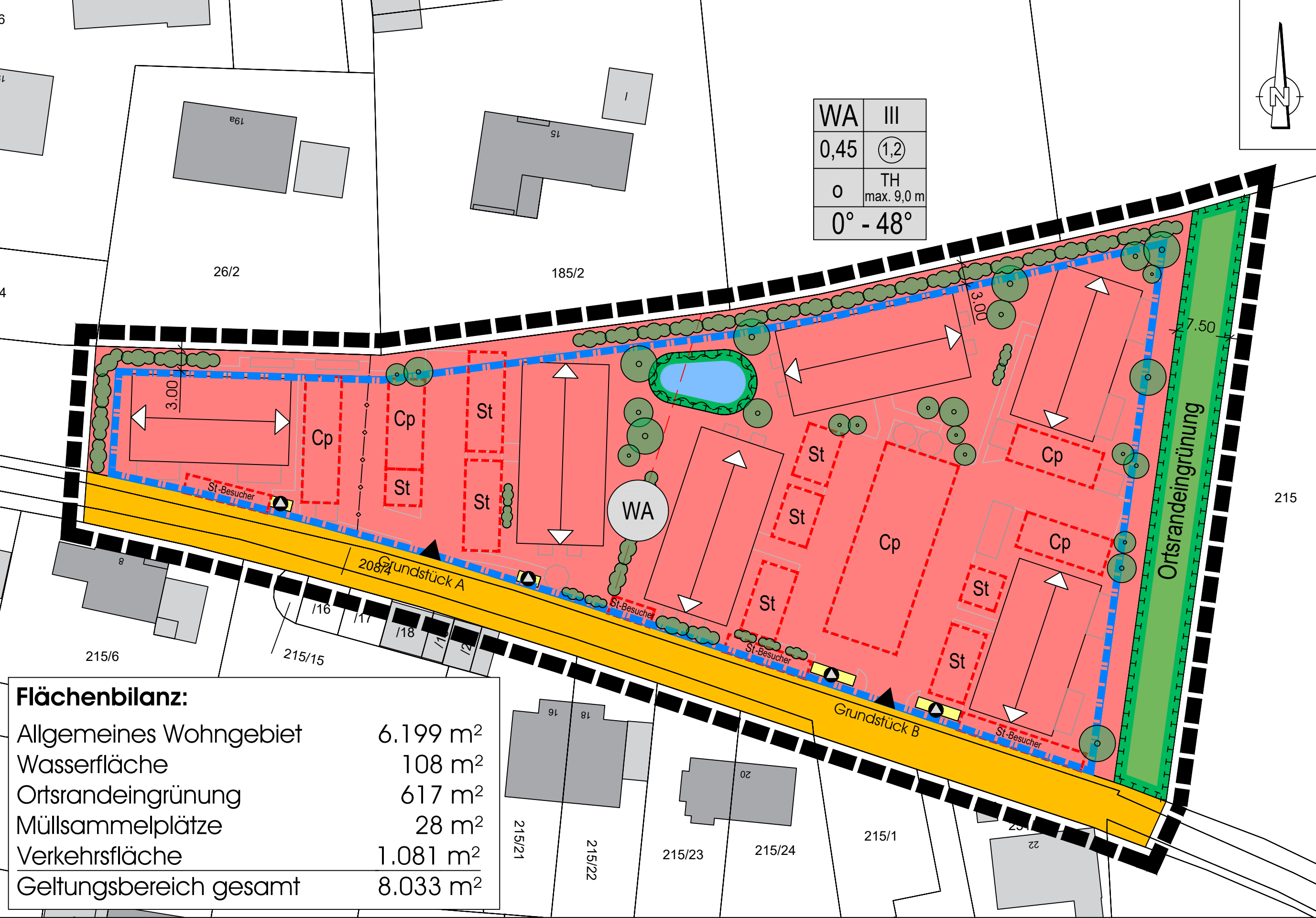
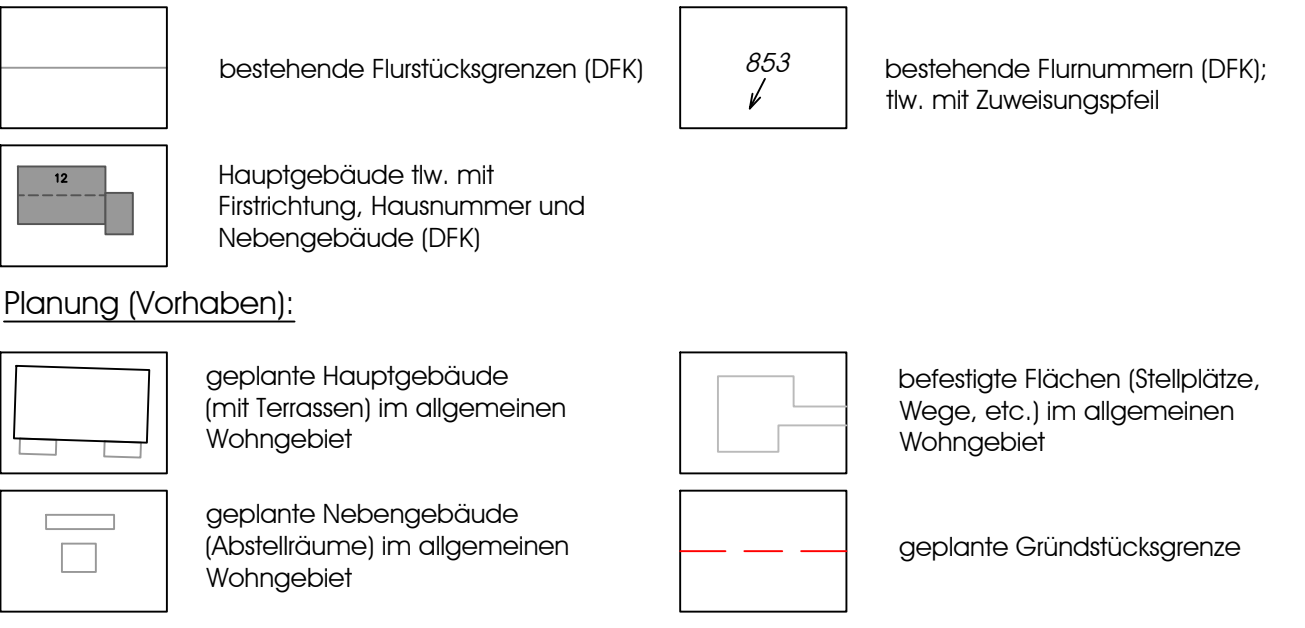


PLOTNUM 05.03.2024
Z:\232929_H\DIV_SIMPEL_AREAL_HOHE_STRASSE_GROSSWEISMANNSDORF_BAULEITPLANUNG\BPL00_VORENTWURF02_232929_DIV_BPL_HOHE_STRASSE_GROSSWEISMANNSDORF_20240305.DWG

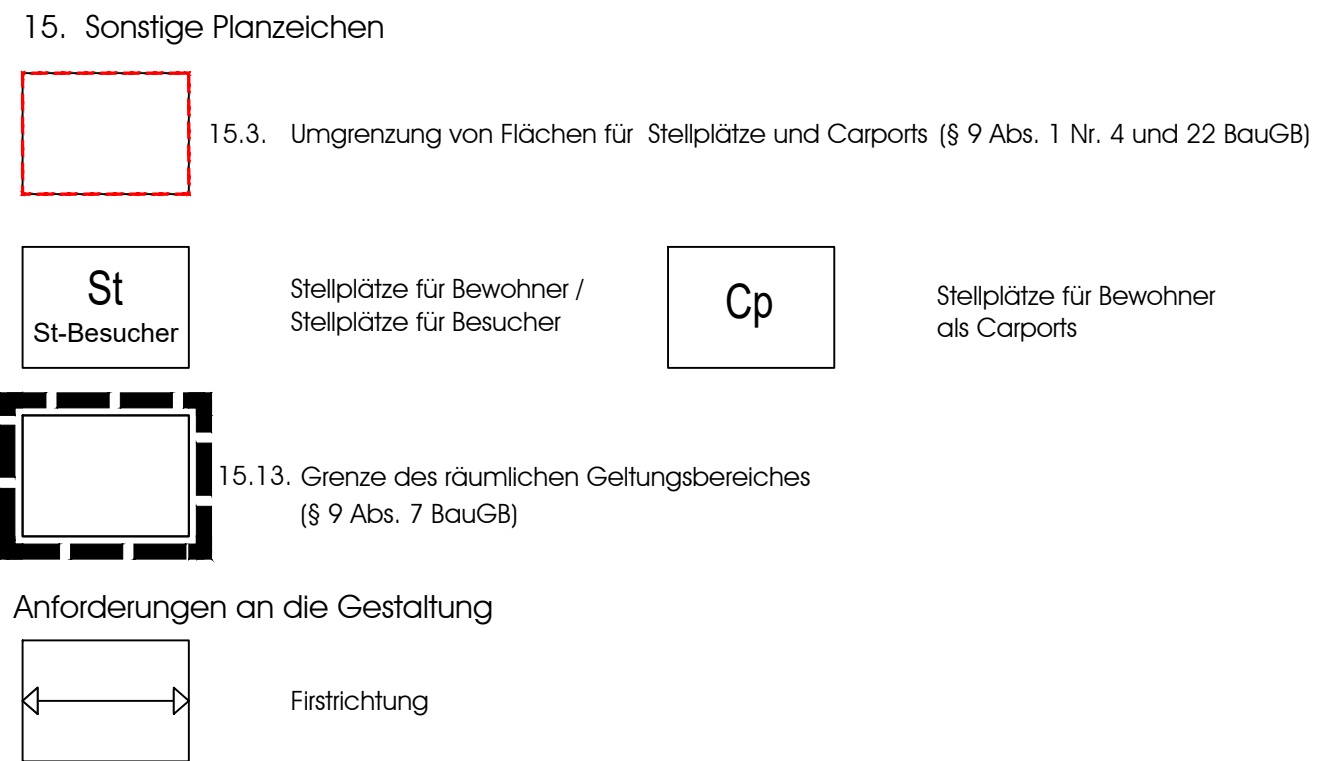
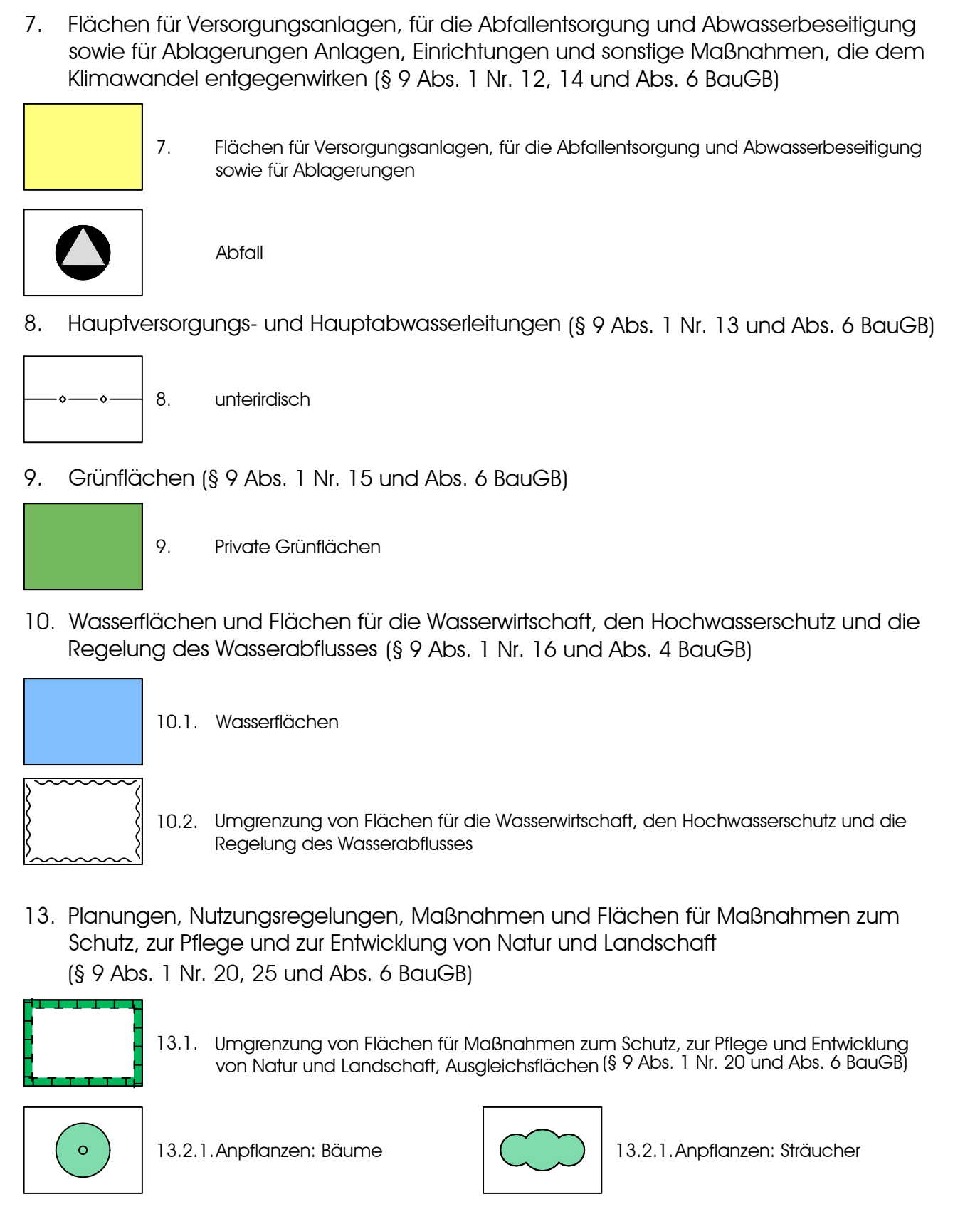
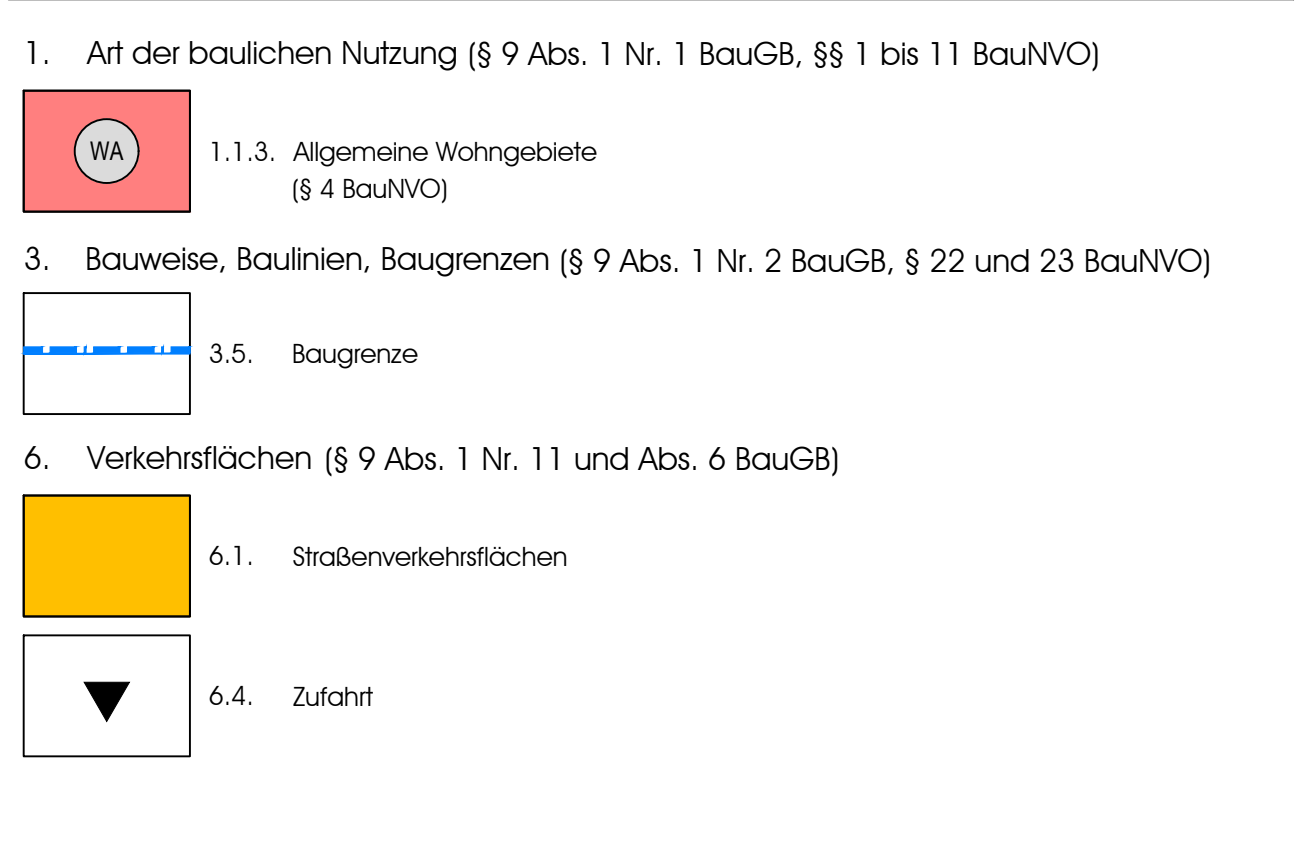


Flächenbilanz:	
Allgemeines Wohngebiet	6.199 m ²
Wasserfläche	108 m ²
Ortsrandeingrünung	617 m ²
Müllsammelplätze	28 m ²
Verkehrsfläche	1.081 m ²
Geltungsbereich gesamt	8.033 m ²

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Folgende Nutzungen sind, auch ausnahmsweise, unzulässig:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
• Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 4 BauNVO
• Tankstellen im Sinne des § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,45**
b. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **1,2**
c. max. zul. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: **III**

4. BAUGRENZEN, BAUWEISE
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: **o - offene Bauweise**
Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

5. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Die Traufhöhe darf maximal 9,00 m, die Firsthöhe maximal 11,00 m, betragen. Gemessen wird ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG). Die OK RFB EG darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

6. STELLPLÄTZE
Die erforderliche Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Markt Rosstal (vom 09.10.2002). Stellplätze können auch in Form von Carports hergestellt werden. Diese sind entsprechend Festsetzung Nr. 5a, Punkt 2 zu begrünen. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zu beachten.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
a. Dachgestaltung:
• Für Hauptgebäude sind alle Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig. Auf Hauptgebäuden sind auf mindestens einer Dachseite Photovoltaik- oder Solarthermiemodule anzubringen.
• Abstellräume und Carports sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen. Sie sind mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im bebauten Raum zu schaffen und stadtklimatische Effekte zu erzielen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 6 cm vorzusehen.
• Ab einer Dachfläche von 150 m² sind die technisch nutzbaren Flächen von Nebenanlagen zusätzlich mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

b. Einfriedigungen:
• Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,40 m und ohne Sockel zulässig.
• Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 2,00 m hoher Doppelstabmattenzaun zulässig, insofern dieser mit Sträuchern bepflanzt wird.

8. GRÜNORDNERISCHER FESTSETZUNGEN
a. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.
b. Pflanzgebiete
Zur Durchgrünung der Bauflächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die Standorte sind dabei in ihrer Lage nicht verbindlich. Auf jedem Grundstück ist je angefangener 400 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind klimatoral- und naturraumtypische Laubbäume oder ortstypische Obstbaumarten zu verwenden. Sämtliche zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

c. Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung"
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" ist eine 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen auf einer Breite von min. 7,50 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe muss 1,50 m betragen, zwischen den Reihen mindestens 1,00 m. Die Gehölze sind versetzt zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (Pflanzliste siehe Umweltbericht). Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für die Anwuchspflege (inkl. Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden, der nach 5 - 10 Jahren wieder abzubauen ist. Die Grünfläche ist auch als Ausgleichsfläche festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 7).

d. Biotopt/Sickermulde
Das geplante Biotop ist in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die Umgebung einzubinden.

e. Schottergärten
Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.

9. AUSGLEICHSFLÄCHEN
Der Ausgangszustand des Eingriffsraumes stellt sich als intensiv genutzter Acker, artenarm (A11) dar. Unter Berücksichtigung der Eingriffsfläche und des Beeinträchtigungsfaktors ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.085 Wertpunkten. Durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffes (siehe Festsetzungen) wird die Ausgleichsformel um 20 % gesenkt, es ergibt sich demnach noch ein Bedarf von 5.668 Wertpunkten.
Dem Bebauungsplan werden interne Ausgleichsflächen auf Fl. Nr. 215, Gemarkung Großweismannsdorf mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zugeordnet. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:
a. Ortsrandeingrünung: Zielzustand mesophile Hecke, Aufwertung 8 WP = 4.936 WP
b. Biotop, Sickermulde: Zielzustand eutrophes Stillgewässer, bedingt naturnah, Aufwertung 7 WP = 749 WP
Es ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.685 WP. Der Ausgleichsbedarf von 5668 WP ist somit gedeckt (+17 WP).

10. MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER VERBOTSTATBESTÄNDE
a. Vergrämung von Bodenbrütern
Von März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend erforderlich, damit die Vögel im Bereich der Baufäche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufgestellt werden. Beginnen die Bauarbeiten außerhalb der Brutphase der Feldlerche, entfällt diese Maßnahme.
b. Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sollen folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung beachtet werden:
• Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m² 2-5cd/m².
• Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
• Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeiträume vorstellbar.
• Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen.

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ
Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV hingewiesen.
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenverlegetiefe auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sollten daher mit wasserundurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern dem keine technischen Vorschriften entgegenstehen.

2. BODENFUNDE, DENKMÄLER
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zimndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

3. ALLIESTEN
Alliasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alliastenerdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Rosstal hat in der Sitzung am **06.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Nördlich - Hohe Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am **25.01.2023**.

2. In der Marktgemeinderatsitzung am **10.10.2023** wurde die Aufstellung des qualifizierten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 "Nördlich - Hohe Straße" (Wechsel in das Regelverfahren) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am **08.11.2023** im Amtsblatt Nr. 15/2023 des Marktes Rosstal.

3. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2024** fand in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** statt. Die Bekanntmachung erfolgte am **XX.XX.2024** im Amtsblatt Nr. XX/2024 des Marktes Rosstal.

4. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** statt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2024** wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **XX.XX.2024** im Amtsblatt Nr. XX/2024 des Marktes Rosstal.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **XX.XX.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** beteiligt.

7. Die Marktgemeinde Rosstal hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XX.XX.2024** den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 "Nördlich - Hohe Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung von **XX.XX.2024** als Satzung beschlossen.

Markt Rosstal, _____

8. Ausgefertigt
Markt Rosstal, _____

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.
Markt Rosstal, _____

90574 MARKT ROSSTAL

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 70 "NÖRDLICH - HOHE STRASSE" IN GROSSWEISMANNSDORF

BAUHERR: MARKT ROSSTAL
MARKTPLATZ 1
90574 ROSSTAL

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

DATUM: _____ UNTERSCHRIFT: _____

DATUM: 05.03.2024 UNTERSCHRIFT: _____

PLANUNGSPHASE	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS 1. BAUGB
ENTW.	05.03.2024 SCHEIDIG
GEPR.	05.03.2024 SCHREIBER

MAßSTAB: 1 : 2.000

UNTERLAGE	1
BLATT-NR.	1
PROJEKT-NR.	232929
PLANFLÄCHE	0,46 m ²

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN