

Der

## MARKT ROSSTAL

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 35 Abs. 6 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 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

### 1. Außenbereichssatzung „Kernmühle“

#### § 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 1. Außenbereichssatzung „Kernmühle“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 456/3 und 462, jeweils Gemarkung Weinzierlein sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 456, 456/6, 457, 460, 460/1, 461, 461/1 und 467/9, jeweils Gemarkung Weinzierlein.

#### § 2 – Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann in den Teilbereichen A im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben kann in den Teilbereichen B im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

#### § 3 – Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 2 sind nur unter Beachtung der nachfolgenden näheren Bestimmungen zulässig.

- 3.1 Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude richtet sich nach den Festsetzungen für die Teilflächen im zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung.
- 3.2 Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen unzulässig. Umbauten, Änderungen und Nutzungsänderung an den bestehenden baulichen Anlagen ohne negative Auswirkungen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind zulässig.
- 3.3 Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Gehölze wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

- M01 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.
- M02 Zum Abbruch vorgesehene Gebäude sind vor dem Rückbau durch eine Fachkraft für Artenschutzrecht auf Bruthabitate besonders geschützter Tierarten (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Der Rückbau darf nur unter der Hinzunahme einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.
- M03 Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten, auch Wintergärten, eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen für Vögel mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.
- M04 Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- M05 Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und im Außenbereich privater Grundstücksflächen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. 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 unter 10m<sup>2</sup> 50-100cd/m<sup>2</sup>, für Flächen über 10m<sup>2</sup> 2-5cd/m<sup>2</sup>. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m<sup>2</sup> eingeplant werden. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Es ist eine möglichst tiefe Anbringung anzustreben, so dass diese weniger Streulicht verursacht. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr auszuschalten.
- M06 Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Regeneinläufe sollen nicht direkt an die Bordsteinkante hergestellt werden.
- M07 Auf Sockel von Einfriedungen ist vorrangig zu verzichten. Ist dies nicht möglich sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 20 m zu unterbrechen Eine lichte Durchlasshöhe von 15 cm ist zu gewährleisten. Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind

### § 4 – Bestandteile der 1. Außenbereichssatzung

Bestandteile der 1. Außenbereichssatzung „Kernmühle“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

### § 5 – Rechtskraft

Die 1. Außenbereichssatzung „Kernmühle“ gem. 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung von xx.xx.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2025  
zuletzt geändert:

Roßtal, den.....

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

-----  
Markt Roßtal  
Rainer Gegner  
Erster Bürgermeister