

Der

## MARKT ROSSTAL

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 Nr. 67 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kühbuck“**

#### **im Ortsteil Großweismannsdorf**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 216 und 248, jeweils Gemarkung Großweismannsdorf sowie die Teilflächen folgender Grundstücke mit den Flurstücknummer 251/2 und 217/2 jeweils Gemarkung Großweismannsdorf.

### **§ 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:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
  - Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB
  - Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB mit Ausnahme von Elektroladestation für die E-Mobilität
- 2.3 In den Baufenstern WA 2 bis WA 4 sind je Wohnhaus max. zwei Wohnungen sowie eine Einliegerwohnung zulässig.

*Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.*

### **§ 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:	7,50 m	über Bezugshöhe
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über Bezugshöhe

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) des betreffenden Hauptgebäudes. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB EG) darf max. 0,5 m über der gemittelten Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage bezogen auf die straßenparallele Gebäudelänge des Haupthauses liegen.

Abweichungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bzgl. des Höhenbezugs zwischen OK FFB EG und Oberkante der öffentliche Erschließungsstraße können zu gelassen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

Art. 6 Bayerische Bauordnung zum Abstandsflächenrecht ist anzuwenden.

*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.*

#### § 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 1,5 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 des festgesetzten Baufensters errichtet werden.

4.4 Im Bereich des Baufensters WA 4 sind Abweichungen von der festgesetzten Bauweise in Form von Hausgruppen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine mehr als unerheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld entstehen.

4.5 Garagen und Carports sind nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen sowie der Flächen mit festgesetzten Pflanzgeboten zulässig.

Ausnahmen von der festgesetzten Lage der Garagen und Carports können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind und es zu keiner Unterschreitung des zeichnerisch festgesetzten Mindestabstandes zwischen den Flächen für Garagen und Carports sowie den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kommt.

*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.*

- 4.6 *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.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

## § 5 – Maßnahmen zum Klimaschutz und Starkregenvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und 23 b BauGB)

- 5.1 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*  
Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche von Wohngebäuden sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Im Bereich der Baufenster WA 3 sind Ausnahmen von der solaren Baupflicht im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn eine Ineffizienz der festgesetzten Mindestdachfläche der Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie nachgewiesen wird.

*Hinweis: bei Nichtwohngebäuden regelt sich die solare Baupflicht entsprechend den Vorgaben des Art. 44a BayBO. Eine Ineffizienz im Bereich der Baufenster WA 3 liegt insbesondere dann vor, wenn aufgrund der Verschattung durch die angrenzenden Waldflächen kein ausreichender solarer Energieertrag gewährleistet werden kann, um die für ein Wohnhaus erforderliche Strommenge zu produzieren.*

- 5.2 *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, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## Örtliche Bauvorschriften:

### § 6 – Dachgestaltung

- 6.1 *Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung*  
Im Geltungsbereich ist die Errichtung baulicher Hauptgebäude mit den gem. Differenzierungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Dachformen zulässig. Andere Dachformen für die Hauptdächer sind grundsätzlich unzulässig. Untergeordnete Nebendächer (Anbauten, Zwerchhäuser u.ä.) der Hauptgebäude, dürfen auch abweichende Dachformen aufweisen.

Bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden.

Die zulässigen Dachneigungen in Abhängigkeit der Dachform werden wie folgt festgesetzt:

Satteldächer (SD)	Dachneigung von min. 20° bis max. 48°
Flachdach (FD)	Dachneigung von min. 0° bis max. 5°

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrachungsöffnungen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Zwerchhäuser, Dachgauben und Wintergärten finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Für die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind ziegelrote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metaldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

- 6.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:  
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständereien bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständerei, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird.*

- 6.3 Dachgauben:  
Dachgauben sind 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 Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 1/2 der Hausbreite betragen. Als Dachformen sind Sattel- oder Schleppdach- sowie Flachdachausführungen zulässig. 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.

## § 7 – Garagen und Stellplätze

### 7.1 Kfz-Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. den Richtzahlen der Satzung zur Regelung des Stellplatzbedarfs sowie der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Markts Roßtal in aktueller Fassung (zurzeit Fassung v. 09.10.2002) auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Für alle nicht in der Satzung aufgeführten 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. Eine Stellplatzabläse wird ausgeschlossen.

### 7.2 Fahrradstellplätze im Wohnungsbau

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis).

Je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte eines Doppelhauses sind mindestens 2 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Wohnungen in zulässigen Nutzungen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	mindestens 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit
Wohnung > 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF)	mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

*Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.*

- 7.3 Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.
- 7.4 Mit Flachdach ausgeführte Garagen und Carports 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*

Im Bereich der Baufenster WA 2 – WA4 sind Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Einzelgröße vom max. 20,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

### 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 ein Rückhalteeinrichtung (z.B. Zisterne) mit einem Volumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiervon sind mind. 3 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen auszubilden. In diese Einrichtung ist nicht versickerbares Oberflächenwasser einzuleiten.

Für sonstige zulässige Hauptgebäude im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Rückhalteeinrichtungen dürfen mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung des Markts Roßtal ist 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 Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Pro Wohnbaugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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

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 in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Soweit nichts anderes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt, ist der Standort der Bepflanzungen innerhalb des jeweiligen 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 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegef lächen aus Stein und Kies.

*Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!*

- 9.2 *Randeingrünung zur freien Landschaft (Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*  
Das Baugebiet ist entsprechend der im zeichnerischen Teil als Flächen mit Pflanzgebot festgesetzten Randbereich auf der Ostseite 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 Bestrahlung der Gehölzstrukturen im Sinne einer Beleuchtung ist unzulässig.

- 9.3 *Eingriffe in Gehölzbestand am Friedhof*  
Eingriffe in den Gehölzbestand entlang des Friedhofes sind nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zulässig. Hierzu ist vor Rodungsmaßnahmen durch eine Fachkraft für Artenschutzrecht eine Begutachtung der Gehölzstrukturen auf Bruthabitate besonders geschützter Tierarten durchzuführen und zu dokumentieren. Die Rodung darf erst nach Freigabe durch die ÖBB erfolgen.

*Hinweis: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann eine Rodung voraussichtlich nur im Oktober eines Jahres erfolgen.*

- 9.4 *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.

- 9.5 *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. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, wird das gesamte Bau Feld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten, da dieser Bodenbrüter anlocken könnte.

M02 Vor Beginn der Bauarbeiten und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Ende August eine Vergrämung des Rebhuhns erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen dessen muss der Bewuchs im gesamten Vorhabensgebiet während dieses Zeitraums durchgehend sehr niedrig gehalten werden.

- M03 Der best. Brachbereich an Nordostrand des Zwieselsteigs innerhalb des Planungsgebietes darf während der Bauarbeiten nicht von der Goldammer als Brutrevier besiedelt wird. Dazu sind die Gehölze und andere geeignete Ansitzwarten (z.B. Holzhaufen) vor Beginn der Bauarbeiten und außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen.
- M04 Um temporären Lebensraumverlust von Offenlandarten zu vermeiden, ist die die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M05 Die an die geplante Bebauungsfläche angrenzenden Feldwege dürfen als Nahrungshabitat des Rebhuhns und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.
- M06 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.
- M07 Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- M08 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.
- M09 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.
- M10 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
- 9.6 *vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen – in Bearbeitung*
- CEF01 Als Ersatz für das zerstörte Brutrevier des Rebhuhns muss ein Blühstreifen im Umkreis von 1 km um das Vorhabensgebiet angelegt werden. Zu bevorzugen sind hierbei Flächen nördlich und östlich von Großweismannsdorf. Der Blühstreifen muss eine Fläche von mindestens 20 m x 100 m aufweisen und ist alle 5 Jahre umzubringen, ansonsten aber nicht zu bewirtschaften. Der Umbruch des Streifens darf nur ab Anfang September bis Ende März erfolgen. Zur Anlage des Blühstreifens ist eine standortspezifische Saatmischung des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland zu wählen. Die Feldwege in der Umgebung der Ausgleichsfläche dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.
- CEF02 Als Ersatz für das zerstörte Bruthabitat der Goldammer, muss eine mindestens 300 m<sup>2</sup> große Heckenstruktur mit Altgrasbereichen angelegt werden. Die Ausgleichsfläche ist am östlichen Rand des geplanten Bebauungsgebietes oder an anderer Stelle in halboffener bis offener Landschaft der Umgebung anzulegen. Die Pflanzung muss einreihig und locker sein, damit ausreichend lückige Altgrasbereiche an der Hecke bereitgestellt werden. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen.

#### 9.10 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 30.256,0 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:

**Externe Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. xxxx, Gem. xxxxx** **xxxx m<sup>2</sup>**

*Ausgangszustand:*  
-----

*Entwicklungsziel:*  
-----

*Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:*  
-----

#### § 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.

*Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.*

#### § 11 Immissionsschutz

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen aus Gründen des Immissionsschutzes nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen oder Nebengebäuden aufgestellt werden. An benachbarten Wohngebäuden (=Immissionsorten) darf dabei ein Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten wird. Abweichungen von vorstehender Festsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, soweit die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Tags 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A) an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nachgewiesen wird.

*Hinweis: Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wurden die entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Im Falle der Beantragung einer Abweichung ist die Einhaltung der relevanten Maßgaben in geeigneter Form (z. B. schalltechnische Nachweise des Anlagenherstellers, Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze, schalltechnisches Gutachten) nachzuweisen.*



## **§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 67 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kühbuck“ in der Fassung vom 12.03.2024 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:

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Wohngebiet Großweismannsdorf in Markt Roßtal erstellt durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstr. 29, 91522 Ansbach, Stand 10/2022
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan mit Bewertung der Ausgangssituation der überplanten Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Gutachten über die Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“, Projektnummer: 20235257-LS, erstellt durch Geologie Veith, Hetschenlache 9, 91634 Wilburgstetten, Bericht vom 05.09.2023

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Roßtal Marktplatz 1, 90574 Roßtal, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

*Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Markts Roßtal, [www.rosstal.de](http://www.rosstal.de) einsehbar oder können unter Tel. 09127 – 90 10 0 erfragt werden.*

## **§ 13 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 67 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kühbuck“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 12.03.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 38 „zwischen Regelsbacher Straße und Hohe Straße“ einschließlich der bisher erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 12.03.2024  
zuletzt geändert:

Roßtal, den.....

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

-----  
**Markt Roßtal**  
**Rainer Gegner**  
**Erster Bürgermeister**

## 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.
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".

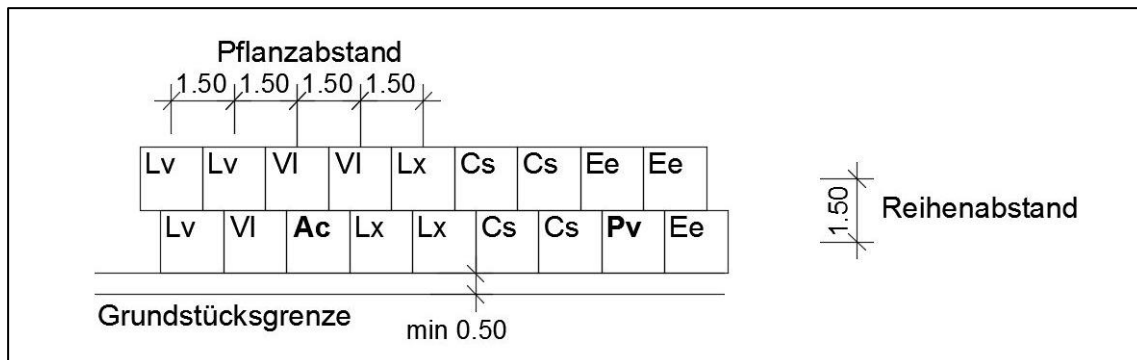
#### Hinweis:

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)  
i.A. in Arten Wobei „Art“ eine in der Natur vorkommende Form ist.  
i.S. in Sorten „Sorte“ ist eine vom Menschen geschaffene Zuchtform.

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 m<sup>2</sup>, mit Topfbällen 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