

Der

MARKT PLEINFELD

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 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,

den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Wohnpark – Green Circle“

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 462, 462/1, 463, 463/2, 464, 464/1, 464/2, 464/3, 465, 465/3, 465/4, 465/5 und 471/5 jeweils Gemarkung Pleinfeld, sowie eine Teilfläche der Flurnummer: 479/1, der Gemarkung Pleinfeld.

§ 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:
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Elektroladestation für die E-Mobilität
- 2.3 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind im Plangebiet ausschließlich im Bereich des Baufelds WA 5 zulässig. Die durch Ferienwohnungen genutzte Geschossfläche darf dort eine Gesamtgröße von max. 20 % der max. zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten. Ferienwohnungen sind ausschließlich im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss zulässig. In allen weiteren Geschossen sowie im Bereich der übrigen Baufelder des Plangebietes sind Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Hinweis: als Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gelten Räume oder Gebäude, welche einen ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Sie gelten als nicht störende Gewerbebetriebe (Vgl. 13a BauNVO).*
- 2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 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.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Garagengeschossen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in der Gesamtberechnung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 (einschließlich Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden.

- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. I [eins], max. II [zwei] bzw. max. III [drei] Vollgeschosse festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Garagengeschossen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen.

- 3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Gebäude sind nur mit den nachfolgend festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen zulässig.

max. zulässige Gebäudehöhe bei I VG	max. 4,50 m	über Bezugshöhe
max. zulässige Gebäudehöhe bei II VG	max. 8,50 m	über Bezugshöhe
max. zulässige Gebäudehöhe bei III VG	max. 11,50 m	über Bezugshöhe

Als unterer Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhen über Normalhöhennull (ü. NHN DHHN2016, Status 170). Geringfügige Abweichungen von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe sind bis zu einem Maß von +/- 0,25 m zulässig.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Brandwandüberstände etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: als oberstes Geschoss gilt im Bereich mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen das dritte Vollgeschoss und im Bereich mit max. 4 zulässigen Vollgeschossen das vierte Vollgeschoss. Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. 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 Hinsichtlich der zulässigen Bauweise wird eine Differenzierung im Geltungsbereich vorgenommen. Im Bereich der Baufenster WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der übrigen Baufenster WA 1 bis WA 3 und WA 5 ist auch eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in der maximalen Ausdehnung der festgesetzten Baufenster zulässig.
- 4.3 Ein zulässiges drittes Vollgeschoss muss mit seinen Außenwänden auf mind. 50 % der Gesamtlänge der Außenwände um mind. 0,75 m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach Innen zurückspringen.

- 4.4 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. 2,00 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.5 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baufenster sowie der zusätzlich im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 4.6 Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie der gesonderten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig. Die Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

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 unverschießbare 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.

- 4.7 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. 1,00 m** zulässig. Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Höhenlagen der Straße mit mehr als 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze 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 Nachbarschutzes zu beachten.

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,80 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.

- 4.8 **Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser**
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind 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.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität eines extensiven Gründaches mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Dachterrassen und Dachloggien, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u.Ä. belegt sind. Für Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Hinweis: Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.

5.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind dachparallel zu errichten oder in die Dachfläche zu integrieren. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine Aufständigung zulässig. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Module wird auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständigkeiten 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 Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft für Wohnnutzungen und Ferienwohnungen wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Je Wohnung und Ferienwohnung 1,5 Stellplätze

Für alle weiteren zulässigen Nutzung hat die Ermittlung und Nachweis des Stellplatzbedarfs gem. der Satzung des Marktes Pleinfeld über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaStS) in aktueller Fassung zu erfolgen (Stellplatznachweis).

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 selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

6.2 Stellplätze und Zufahrten sind, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen, aus Gründen des Klimaschutzes und der Vermeidung von Gefährdungen aus Starkregenereignissen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

7.1 Einfriedung

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände nicht überschreiten.

7.2 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,0 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,

oder

- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 1,0 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,

oder

- Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) mit max. 1,0 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente.

Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 0,5 m nicht unterschreiten. Soweit auf Natursteinmauern oder Gabionen eine Einfriedung errichtet wird, darf die sichtbare Gesamthöhe über Gelände ein Maß von 2,0 m gegenüber dem tieferliegenden Grundstück nicht überschreiten.

7.4 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. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in ein privates Retentionsvolumen einzuleiten. Je 100 m² errichteter Dachfläche ist eine Rückhaltung von mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen und Retentionsvolumen dürfen mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Die Entwässerungssatzung des Marktes Pleinfeld 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 (TRENGW) zu beachten.

7.5 Grund- und Schichtenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 8 – Grünordnung

8.1 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.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig mit standortheimischen Arten der in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden

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 Wegflächen aus Stein und Kies.

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohngebäude) folgt.

Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

8.2 Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Flächen mit Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche sind mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. 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.

8.3 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.

8.4 Baubeginn und Oberbodenabtrag

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

- M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02: Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist 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.
- M03: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)
- M04: Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Offene Baugruben sind abzudecken oder mit einer Ausstiegshilfe für Kleintiere auszustatten.
- M06: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M07: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind auf öffentlichen Flächen des Baugebiets folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
 - Die Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - 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 10² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - 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. Die Straßenbeleuchtung sind abzuschalten (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr). Innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung vorzunehmen.
 - Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

8.7 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – in Bearbeitung -

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf ist durch innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den 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 Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Der Ausgleich ist wie folgt zu leisten:

Teilbereich WA 4 (Teilbereich ehem. Traube „I“ des Wohnparks Am Fränkischen Meer)

Der im Bereich des Baufensters WA 4 bereits in der Vergangenheit entstandene Eingriff ist durch die Herstellung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dort festgesetzten Ausgleichsflächen auszugleichen. Die hierfür festgesetzten Flächen sind als Extensivgrünland herzustellen sowie mit Hecken, Sträuchern und Einzelbäumen als Laubbäume oder Obstbäume, zu bepflanzen. Die Ausgleichsflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Teilbereich WA 1 - WA 3 sowie WA 5 – WA 8

Der Kompensationsbedarf für den in den Teilbereichen WA1 – WA 3 sowie WA 5 – WA 8 erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 31.411,0 Wertpunkte.

Er ist durch Abbuchung vom XXXXX zu leisten. Hierzu ist von der im Ökokonto XXXXX verbuchten Ausgleichsfläche Fl. Nr. XXXX Gem. XXXX eine Abbuchung von mind. 31.735,0 Wertpunkte vorzunehmen. Von der vorgenannten Ökokontofläche ist hierzu unter Berücksichtigung der erfolgten ökologischen Verzinsung ein Flächenanteil von xxxx m² dem vorstehenden Eingriff zuzuordnen und als flächenbezogene Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

§ 9 – 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.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Green Circle“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Baugebiet „Am Wohnpark – Green Circle“, Stand August 2024
- Auszüge aus dem Schallschutzgutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wohnpark am Fränkischen Meer“

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Marktes Pleinfeld, Marktplatz 11, 91785 Pleinfeld, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Marktes Pleinfeld, www.pleinfeld.de, einsehbar oder können unter Tel. 09144/9200-0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Green Circle“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 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 13.03.2025
zuletzt geändert:

Pleinfeld, den.....

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

Markt Pleinfeld
Stefan Frühwald
1. 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	Zweiggriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraister	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	Zweiggriffeliger 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".

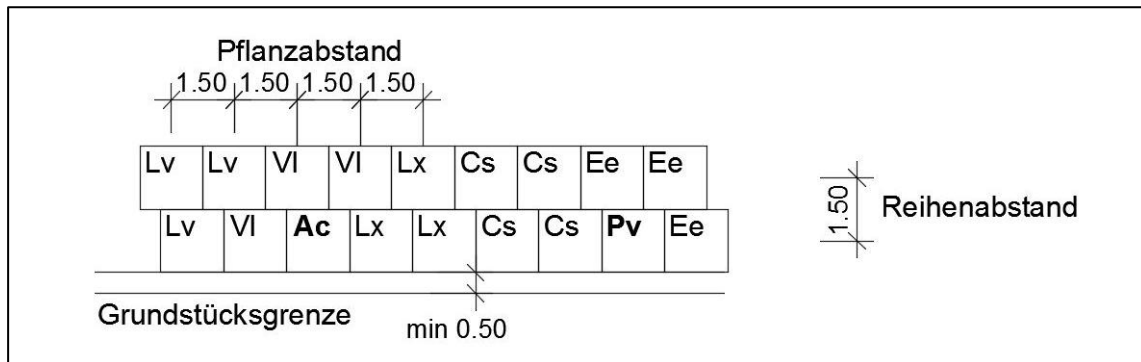
Hinweis:

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)

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