



FLÄCHENBILANZ (ohne Ausgleichsfläche):

Allgemeines Wohngebiet:	7.395 m ²
Verkehrsfäche neu:	1.646 m ²
Verkehrsfäche Bestand:	397 m ²
Geh-/Wirtschaftswege:	207 m ²
Versorgungsfläche:	350 m ²
Grünflächen privat:	980 m ²
Grünflächen öffentlich:	1.737 m ²
Wasserfläche:	377 m ²
Geltungsbereich gesamt:	13.088 m ²
Zusätzlich ca. 901 m ² externe Ausgleichsfläche	

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- AUTOBAHNDIREKTION NORDBAYERN:**
- Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.
 - Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
 - Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der BAB A3 gefährden können.
 - Gegenüber dem Straßenbaustützeträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- | | |
|---|-----|
| a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO | 0,4 |
| b. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO | II |
| c. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO | 0,6 |
- 3. BAUGRENZEN, BAUWEISE**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| a. Bebauungsart | ED - Einzel-/Doppelhaus |
| b. Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO | o - offene Bauweise |
- 4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
- Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,00 m festgelegt. Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (OK RB EG) und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, OK Attika, etc.).
 - Der geplante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über der Höhe am zugeordneten Bezugspunkt liegen.
 - Die Bezugspunkte sind für jedes Baugrundstück am höchsten Punkt an der angrenzenden Verkehrsfäche mit Planzeichen festgesetzt.
- 5. BEFESTIGTE FLÄCHEN**
Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Garagenzufahrten, Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergleichen) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenananteil von 20 - 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.
- 6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**
Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsfächen einzuhalten.
- 7. FASSADENGESTALTUNG**
Grelle Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden.
Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.
- 8. EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen sind mit max. 1,50 m Höhe auszuführen. Eingrünungen (z.B. Hecken) entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Die Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 15 cm von UK Einfriedung zum Bestandsgelände herzustellen.
- 9. GRÜNORDNUNG**
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger Laubb Baum zu pflanzen. Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Es sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, eine Artenliste ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
 - Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist innerhalb der privaten Grünflächen "Ortsrandeingrünung" eine Heckenstruktur auf einer Breite von 5,00 m mit Vogelschutz- und Nährgehölz umzusetzen. Die Hecke ist abschnittsweise alle 10-15 Jahre zu einem Drittel auf Stock zu setzen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Der Grünstreifen ist als Mulde anzulegen, um Hangwasser aus den angrenzenden Hangbereichen abzuführen.
 - Die Bepflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen. Um die Vitalität der zu pflanzenden Bäume nicht zu beeinträchtigen, sind die Wurzelbereiche von jeglicher Befestigung freizuhalten.
 - Die Geländeveränderungen dürfen nur vorgenommen werden, insoweit dies zur Erschließung und Errichtung der Gebäude notwendig ist.

11. BELEUCHTUNG

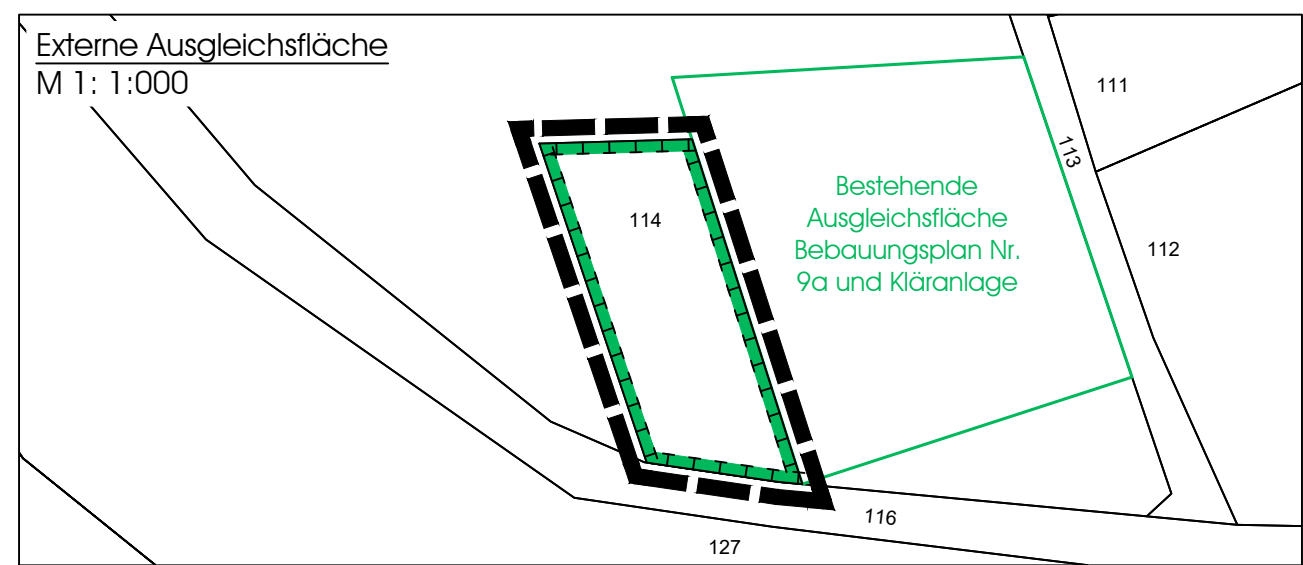
Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

IV. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Interne Ausgleichsfläche (ca. 942 m², 7.536 WP) auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1613 (Gemarkung Weingartsgreuth):
Ausgangszustand: Intensiv genutzte Wiese
Zielzustand: Regenrückhaltebecken als artenreiche Staudenflur (feucht-nass)

Externe Ausgleichsfläche (ca. 901 m², 8.109 WP) auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 114 (Gemarkung Weingartsgreuth):
Ausgangszustand: Intensiv genutzter Acker
Zielzustand: artenreiches Extensivgrünland



V. FESTSETZUNG VON MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERHEIT DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Folgende Vorkehrung zur Vermeidung wird durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung:

- Vermeidungsmaßnahmen:**
- Die Rodung der Bäume ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Fledermäuse (Sommerquartierzeit 1.05. bis 1.9. und Vögel (Brutzeit 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.
 - Die Rodung von Bäumen mit Stammdurchmessern über 50 cm ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. Oktober durchzuführen, da die Bäume als potenzielle Winterquartiere für Fledermäuse geeignet sind (Winterquartierzeit 31.10 bis 31.03.). Die Arbeiten sind von einem Fledermausexperten zu begleiten.
 - Falls die Rodung der Altbäume mit Stammdurchmessern über 50 cm nicht im Okto-ber durchgeführt werden kann, müssen die Bäume auf Höhlen und Fledermausbesatz (Feststellung von Quartieren) geprüft werden. Vor Fällungen bzw. der Entnahme von Ästen mit potenziellen Quartierstrukturen sind diese von einem Fledermaus Fachmann vom Steiger aus genau zu kontrollieren. Kleinere Äste und unbewohntes dürres Holz können entfernt werden. Schwer einsehbare Höhlungen sind vorsichtig zu öffnen und auf Besatz zu kontrollieren. Tiere die nach Eröffnung einer Baumhöhle, also nach Zerstörung ihres Quartiers, aufgefunden werden, sind von einem Fledermaus Fachmann zu bergen und in die Obhut eines erfahrenen Pflegers zu übergeben. Eine Ausnahme genehmigung der Regierung Mittelfranken ist einzuholen.

2. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN I. S. V. § 44 ABS. 5 SATZ 3 BNATSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die das Ziel haben, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Im Vorfeld der Baumrodungen sind bis Ende September Fledermauskästen im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Zu verhängen sind:

- 1 Winterkasten (z.B. Schwegler Fledermaus-Großraum - und Überwinterungshöhle 1FW; geeignet als Sommer- & Winterquartier)
- 1 Flachkasten (Schwegler Fledermausflachkasten 1FF mit eingearbeiteter Holzurückwand)
- 1 Rundhöhle (Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN)

Die exakte Auswahl und Installation der Fledermauskästen erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Fledermausexperten, der geeignete Bäume und den genauen Hangplatz (Exposition, Höhe) beschließt.

VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung	Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 22.06.2023
Umweltbericht	Kathrin Nilslein, Landschaftsarchitektin 17.05.2023
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Fr. Dr. Mühlhofer / Ifanos-Landschaftsökologie in der Fassung vom 23.09.2019
Baugrunduntersuchung und Bodengutachten/ Geotechnischer Bericht	Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH in der Fassung vom 22.06.2023

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **15.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Angerleite" in Weingartsgreuth beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.12.2022** hat in der Zeit vom **30.01.2022** bis **03.03.2022** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **20.01.2022** im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.12.2022** hat in der Zeit vom **30.01.2022** bis **03.03.2022** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.06.2023** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.07.2023** bis **25.08.2023** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **07.07.2023** im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.06.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.07.2023** bis **25.08.2023** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XX.XX.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Angerleite" in Weingartsgreuth in der Fassung vom **XX.XX.2022** als Satzung beschlossen.

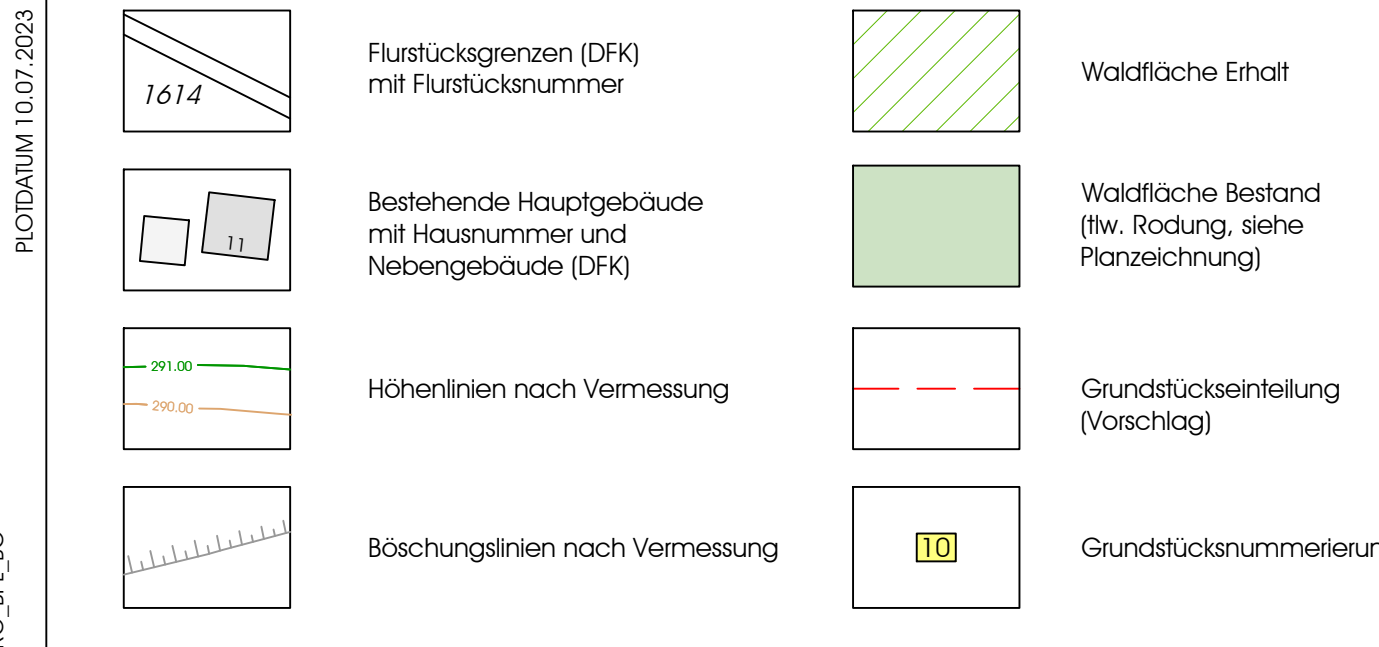
Wachenroth, _____
Erster Bürgermeister

Wachenroth, _____
Erster Bürgermeister

Wachenroth, _____
Erster Bürgermeister

Wachenroth, _____
Erster Bürgermeister

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO
2	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
3	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
4	Zahl der zul. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
5	Bauweise gem. § 22 BauNVO
6	Bebauungsart

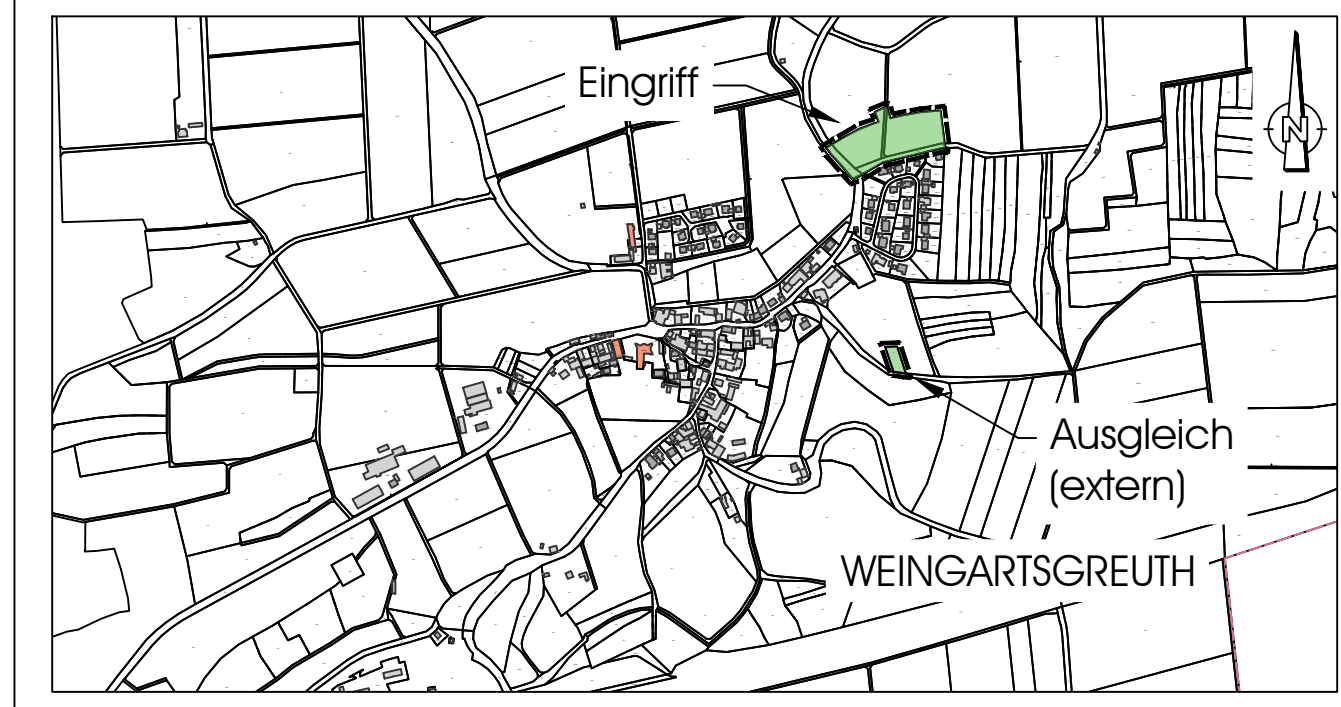
II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfäche
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Landwirtschafflicher Verkehr
 - Gehweg
- Sonstige Planzeichen
 - 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Schlafräume sind auf der von der Bundesautobahn 3 abgewandten Seite zu errichten. Ist diese Ausrichtung nicht möglich, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

96193 Marktgemeinde Wachenroth
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "ANGERLEITE" IN WEINGARTSGREUTH



BAUHERR: MARKT WACHENROTH HALPSTASSE 23 96193 WACHENROTH	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT JA. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544			
DATUM	UNTERSCHRIFT	22.06.2023	DATUM	UNTERSCHRIFT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "ANGERLEITE" IN WEINGARTSGREUTH	UNTERLAGE	1	
	BLATT-NR.		
PLANUNGSPHASE	PROJEKT-NR.	222918	
	PLANFLÄCHE	0,51 m ²	
Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Reguläre Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	ENW.	22.06.2023	SCHEIDIG
	GEFR.	22.06.2023	SCHREIBER
MAßSTAB	1 : 1.000		

Z:\222918_H_WRO_AND_BIWA_ANGERLEITE_AUFH_ERW_HIRENWEISD05_BAULEITPLANUNG\01_AUFSTELLUNG ANGERLEITE\02_222918_WRO_BPL_BG_ANGERLEITE_20230622.DWG