



I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenzen Bestand		Waldfläche Bestand
	Flurstücksnummern Bestand		Grundstückseinteilung (Vorschlag)
	Hauptgebäude Bestand		Grundstücksummerierung
	Nebengebäude Bestand		

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 7.406 m²

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	Art der baulichen Nutzung	gem. § 4 BauNVO
2	Grundflächenzahl (GRZ)	gem. § 19 BauNVO
3	Geschossflächenzahl (GFZ)	gem. § 20 BauNVO
4	Anzahl der Geschosse	gem. § 20 BauNVO
5	Bebauungsart, Bauweise	gem. § 22 BauNVO

6. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentlich 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen 1.677 m²

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 27 m²

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Einfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

EE Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien 310 m²

8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat 9. Private Grünflächen Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung 993 m²

öffentlich 9. Öffentliche Grünflächen 1.263 m²

V Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün **GBG** Zweckbestimmung: Gewässerbegleitgrün

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB 10.1. Wasserflächen Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken 377 m²

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

o Anpflanzen: Bäume

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 12.053 m²

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,4**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.
- b. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO II**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- c. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO 0,6**
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

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**
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzeihäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
- Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,00 m festgelegt. Der geplante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über der Höhe am zu ermittelnden Bezugspunkt liegen.
- Ermittlung des Bezugspunktes: vom geometrischen Mittelpunkt des geplanten Hauptgebäudes ausgehend senkrecht auf den Straßenrand der Erschließungsstraße.
-

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 Fugenanteil 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 Verkehrsflächen einzuhalten.

7. FASSADENGESTALTUNG
- Größe 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 als senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune 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 angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind z.B. mit Strauchpflanzen oder blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen und zu pflegen. Es sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.
- 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.
- Geländeveränderungen dürfen nur vorgenommen werden, insoweit dies zur Erschließung und Errichtung der Gebäude notwendig ist.

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.

11. BELEUCHTUNG
- Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.
12. AUFLAGEN 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 Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

IV. 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:
- Vermeidungsmaßnahme:
- 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 Oktober 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 Hohlräume 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 Holzrückwand)
 - 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.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 27.02.2020

Fr. Dr. Mühlfelder / Ifanos-Landschaftsökologie in der Fassung vom 23.09.2019

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **08.03.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Angerleite" in Weingartsgreuth im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wird verzichtet.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.03.2018** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.04.2018** bis **25.05.2018** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.03.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.07.2018** bis **02.08.2018** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.02.2020** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.03.2020** bis **24.04.2020** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2020 im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.02.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.03.2020** bis **24.04.2020** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Angerleite" in Weingartsgreuth im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom **xx.xx.2020** als Satzung festgestellt.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister



<p>BAUHERR: MARKT WACHENROTH</p> <p>HAUPTSTRASSE 23 96193 WACHENROTH</p>		<p>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG</p> <p>GROSSE BAUERNASSE 79, 91315 HÖCHSTADT (A) TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50</p> <p>SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544</p> <p>HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSELDEN TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649</p>	
<p>DATUM _____</p> <p>UNTERSCHRIFT _____</p>		<p>27.02.2020</p> <p>DATUM _____</p> <p>UNTERSCHRIFT _____</p>	
<p>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "ANGERLEITE" IN WEINGARTSGREUTH gemäß § 13b BauGB</p>		<p>UNTERLAGE 3</p>	<p>BLATT-NR. _____</p>
<p>PLANUNGSPHASE</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</p> <p>23.03.2020 - 24.04.2020</p>		<p>PROJEKT-NR. 172745</p>	<p>PLANFLÄCHE 0,54 m²</p>
<p>MASSTAB 1 : 1.000</p>	<p>ENTW. 27.02.2020</p>	<p>GEPR. 27.02.2020</p>	<p>STÖRCH</p> <p>SCHREIBER</p>

Z:\172745_H_WRO_BRAN_ANGERLEITE_WEINGARTSGREUTH\03_BAULEITPLANUNG\03_AUSLEGUNG\172745_WRO_BG_ANGERLEITE_20200219.DWG
 PLOTNUM 19.02.2020