

Maßstab M 1 : 500



MI	I
0,5	0,5
-	o
bis 25°	

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Dachneigung
- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- I Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- bis 25° Dachneigung
- Baugrenze
- Pflanzgebot: Anpflanzung von Bäumen (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebot: Anpflanzung von Hecken
- Grünfläche, privat
- Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild

II. Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Fahr- und Rangierflächen, privat
- Früheres Überschwemmungsgebiet (bis 30.06.2019)
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet seit 01.07.2019
- Kanalleitung, Bestand
- Kanalleitung, Planung

III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung sind einzuhalten.
- Für den Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimagerät, Wärmepumpen etc.) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) 45 dB(A).
- Die Errichtung von Kellern ist unzulässig.
- Für alle baulichen Anlagen sind auf Dächern und an den Fassaden helle, graue, braune bis rötliche, matte Farbtöne zu verwenden. Fernwirksame oder glänzende Oberflächen sind zur freien Landschaft hin unzulässig. Anlagen zur Solarnutzung sind zulässig.
- Oberflächenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig zu befestigen, es sei denn, dass betriebliche Gründe das Fassen und Reinigen von Oberflächenwasser bedingen.

IV. Textliche Hinweise Städtebau:

- Auf eventuell vorhandene Entwässerungsanlagen wird hingewiesen. Deren Funktion ist zu erhalten.
- Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell auftretende Funde sind gemäß Art. 8 DSchG zu melden.
- Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

V. Festsetzungen zum Naturschutzrechtlichen Ausgleich / CEF-Maßnahmen

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zusammen mit den Maßnahmen zum Artenschutz (Doppelfunktion der Flächen). Die Maßnahmen werden mit 1 ha Flächenumfang auf einer Teilfläche des Flurstücks 107, Gemarkung Schirnsdorf festgesetzt

CEF-Maßnahmen

Für die durch Bebauung in Anspruch genommene Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche mit einer Größe von ca. 0,5 ha wird eine Wiese mit mindestens 1 ha Größe bereitgestellt. Die Wiese wird extensiv bewirtschaftet, 2-malige Mahd, 1. Mahd nicht vor Ende Juli (Erstbrut der Feldlerche bis Mitte Mai, mögliche Zweitbrut Eiablage ab Juni), kein Dünger- und PSM-Einsatz.

Die extensive Wiesenutzung ist eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baufeldräumung / Bauarbeiten einzuleiten.

Lebensraumverbessernde Maßnahme (Nahrungshabitat)

Anlage eines Blühstreifens (Flächengröße 10 x 100 Meter). Im Randbereich erfolgt die Herstellung mit lückiger Aussaat unter Erhalt von Rohbodenstellen.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind vorgesehen:

- Beräumung des Baufeldes, Erdarbeiten, Erdbewegungen, Bodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht von 1. März bis 30. September
- Lebensraumverbesserung durch standortheimische Gehölze und Obstbäume mit extensiver Wiesenutzung an den Grenzen des Baugrundstücks
- Lebensraumverbesserung durch Anlage einer Obstwiese und Grünlandnutzung im Bereich der rückgebauten Lagerfläche
- im Norden und im Westen erfolgt keine Einzäunung zur freien Landschaft
- die Garagen werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen

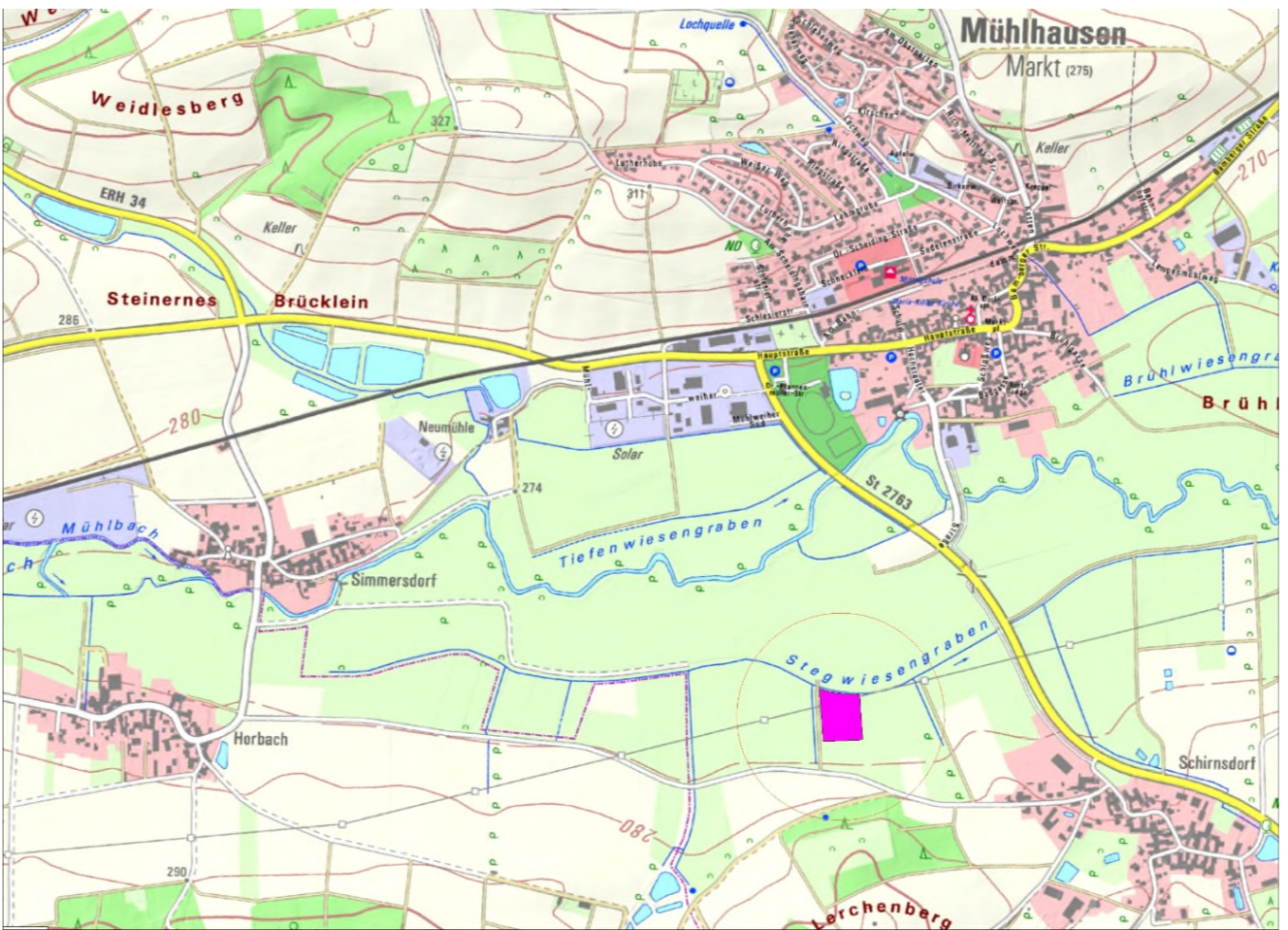
Empfehlungen an den Vorhabenträger:

Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte. Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussschienen o.ä.; Bordsteine sind abschnittsweise abzuschragen. Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.



- Grenze Maßnahmefläche
- Extensive Wiesenutzung
- Blühstreifen

Ausgleichsfläche – Teilfläche FlSt 107, Gemarkung Schirnsdorf – Fläche: 1 ha



Übersicht Lage der Ausgleichfläche

VI. Grünordnerische Festsetzungen

Zur landschaftlichen Einbindung der Baumaßnahme und zur Verbesserung von Lebensraumfunktionen für Vogel, Insekten und Tagfalter werden folgende Pflanzgebote festgelegt:

Anlage einer Hecke bis max. Gebäudehöhe Maschinenhalle (ca. 6 m) an der Nordgrenze und an der Ostgrenze des Geltungsbereichs

Zielsetzung

- Landschaftliche Einbindung der Baumaßnahme. Höhenbegrenzung der Gehölzpflanzung zur Vermeidung einer weiteren Kullisenwirkung für Bodenbrüter.

Maßnahmen

- Pflanzung von heimischen Sträuchern Arten: z.B. Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Obstgehölze
- Pflanzenherkunft: Autochthone standortheimische Gehölze der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Pflanzgröße: Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm
- Pflanzung einreihig; Pflanzabstand 1,5 m
- Pflege: Gehölzrückschnitt bzw. abschnittsweises „auf den Stock setzen“, um das Höhenwachstum auf maximal 6 m zu begrenzen.

Anlage einer Obstbaumreihe an der Westgrenze des Geltungsbereichs

Zielsetzung

- Anlage eines Extensiv-Wiesenstreifens mit Obstbäumen
- Landschaftliche Einbindung der Baumaßnahme.

Maßnahmen

- Ansaat einer regionalen Saatgutmischung
- Mahd Ende September, Abtransport des Mähgutes.
- Pflanzung von 8 Obstgehölzen (regionale Sorten, Hochstamm 14/16).

Anlage einer Obstwiese und von Grünlandflächen mit extensiver Wiesenutzung

Zielsetzung

- Anlage einer extensiv genutzten Grünlandfläche und einer Obstwiese
- Landschaftliche Einbindung der Baumaßnahme.

Maßnahmen

- Ansaat einer regionalen Saatgutmischung
- Mahd Ende September, Abtransport des Mähgutes.
- Pflanzung von 9 Obstgehölzen (regionale Sorten, Hochstamm 14/16).

Pflanzgebot für Einzelbäume in der Gartenfläche des Wohngebäudes

Maßnahme

- Pflanzung von 4 klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm 14/16)

Hinweis:

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 04.03.2019 ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 00.00.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Horbach Nordwest“ für eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Horbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wachenroth Nr. 000 am 00.00.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 00.00.2019 bis 00.00.2019 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Horbach Nordwest“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2019 bis einschließlich 00.00.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Wachenroth am 00.00.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 00.00.2019 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2020 den Bebauungsplan „Horbach Nordwest“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung sowie dem Umweltbericht, jeweils Stand 00.00.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wachenroth, 00.00.2020

Gemeinde Wachenroth

Gleitsmann

Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 000 der Gemeinde Wachenroth vom 00.00.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Horbach Nordwest“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht ab dem 00.00.2020 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der Gemeinde Wachenroth eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft gegeben.

Wachenroth, 00.00.2019

Gemeinde Wachenroth

Gleitsmann

Erster Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Gemeinde Wachenroth erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Horbach Nordwest“ im Ortsteil Horbach der Gemeinde Wachenroth.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des Flurnummer 1658 am Nordwestrand des Ortsteils Horbach.
Die Flurnummer ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2020 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „Horbach Nordwest“ wird hiermit ausgefertigt.

Wachenroth, den 00.00.2020

(Gleitsmann, 1. Bürgermeister)

Markt Wachenroth
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan "Horbach Nordwest"

MAßSTAB 1:500
06.08.2019

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Städtebau: Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
Grünordnung: Büro Studtucker, Sperberweg 3, 91056 Erlangen,
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net